

Henri Dunantplein 2
Hillegom

Ruimtelijke Onderbouwing
Kernbouw BV

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	BESCHRIJVING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING	5
2.1	Beschrijving van het plan	5
2.2	Toetsing van het project aan het bestemmingsplan.....	6
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	8
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	8
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	10
3.3	Regionaal beleid	12
3.3.1	Woonvisie Hillegom 2015-2019 Top van de Bollenstreek.	12
3.4	Gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom	12
3.4.2	Woonprogramma ‘2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht’	14
3.4.3	Parapluplan parkeren.....	15
4	OMGEVINGSASPECTEN	16

4.1	Bodem.....	16
4.2	Archeologie	16
4.3	Flora & Fauna	17
4.4	Geluid	18
4.5	Luchtkwaliteit.....	20
4.6	Bedrijven- en Milieuzonering	21
4.7	Kabels en leidingen.....	22
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Water	25
4.10	Parkeren en verkeer	25
4.11	Duurzaamheid	26
4.12	M.e.r. beoordeling.....	27
5	PROCEDURELE ASPECTEN	28
5.1	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	28
6	UITVOERBAARHEID	28
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	28
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	28
7	SAMENVATTING EN CONCLUSIE	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kernbouw B.V. (hierna: de initiatiefnemer) wil het bestaande pand aan het Henri Dunantplein 2 transformeren naar een wooncomplex voor kamerverhuur. Het pand behoort tot de karakteristieke panden van Hillegom centrum, wat er toe leidt dat het pand enkel van binnen wordt getransformeerd. Daarnaast zullen de gevels van het pand een gepaste opwaardering krijgen. Het karakteristieke pand wordt verdeeld in 18 kamers, geschikt voor kamerverhuur. Hierdoor biedt de ontwikkeling plaats voor 18 bewoners. De oppervlakte van het gebouw blijft nagenoeg hetzelfde, nu er enkel van binnen getransformeerd wordt. De oppervlakte van de kamers zal circa 35 m² bedragen.

18 juli 2019 is er door Kernbouw B.V. een conceptaanvraag ingediend bij de gemeente Hillegom. De gemeente heeft op 7 februari 2020 per brief aangegeven medewerking te verlenen aan het plan, mits de wooneenheden van een passende (sociale) huurprijs, namelijk maximaal €710,- worden voorzien en uit de milieuonderzoeken blijkt dat het plan milieutechnisch aanvaardbaar is.

Ter plaatse van het Henri Dunantplein 2 vigeert het bestemmingsplan 'Centrum'. Het bestemmingsplan is op 23 januari vastgesteld en heeft de status onherroepelijk. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel Henri Dunantplein 2 bestemd als 'Centrum – uit te werken'. Er mag enkel gebouwd worden indien een procedure wordt doorlopen in samenspraak met het college van B&W.

Om de transformatie van het pand juridisch-planologisch mogelijk te maken, is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de omgevingsvergunning die aangevraagd wordt om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan "Centrum". In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de beoogde ontwikkeling passend is en dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het advies van de gemeente Hillegom (d.d. 7 februari 2020, Z-19-090737) vormt de basis van voorliggende onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in aan het Henri Dunantplein 2 in Hillegom, gemeente HLT. Het plangebied is gelegen aan de rand van het historische centrum van de dorpskern Hillegom, ten oosten van de Van Den Endelaan (N208) en ten zuiden van het Henri Dunantplein. Kadastraal staat de grond onder het karakteristieke pand bekend onder gemeente Hillegom, sectie A, perceelnummer 8734. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

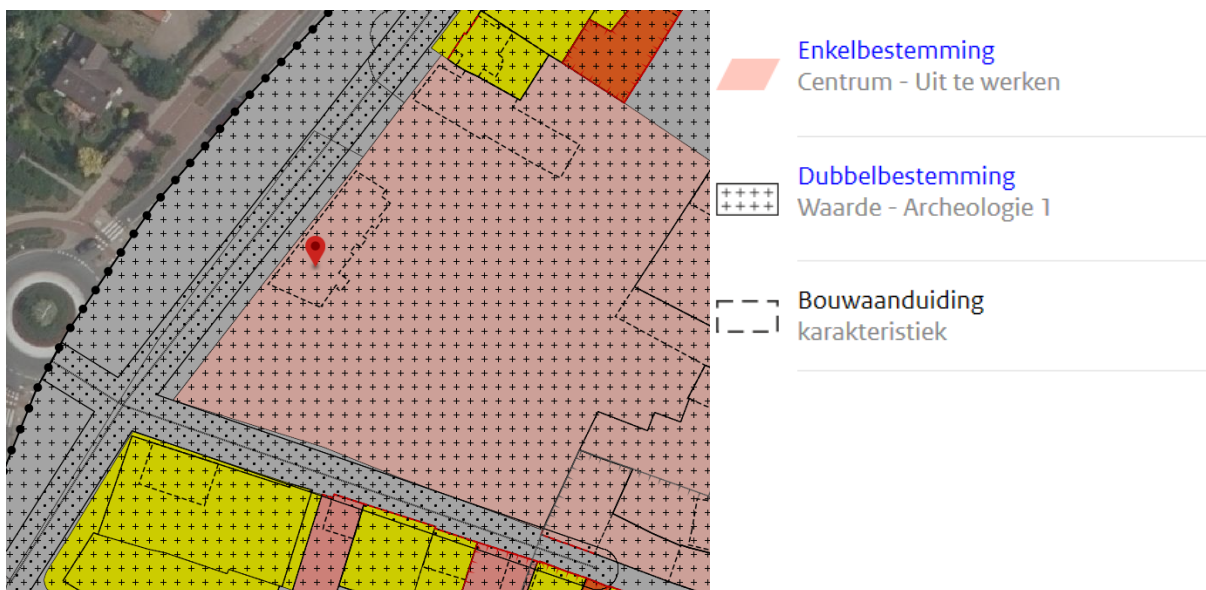


Afbeelding 1. De ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan op de planlocatie is “Centrum”, deze is vastgesteld op 23 januari 2014 en heeft de status onherroepelijk. De volgende bestemmingen gelden voor het plangebied:

- de enkelbestemming ‘Centrum – Uit te werken’;
- de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’;
- en de bouwaanduiding ‘Karakteristiek’.



Afbeelding 2. Bestemmingsplan Centrum onherroepelijk vastgesteld op 23-01-2014, Hillegom.

Centrum – Uit te werken

De voor ‘Centrum – Uit te werken’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, detailhandelsbedrijven, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of aan-huis-verbonden beroepen. Verder bij de bestemming horende voorzieningen zijn nutsvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, groen, water(berging), erven, tuinen, paden en wegen.

Binnen de bouwregels van de bestemming “centrum- uit te werken” wordt aangegeven dat een bouwverbod geldt voor het bouwen van bouwwerken. Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend

toegestaan overeenkomst een door B&W uitgewerkt plan (ruimtelijke onderbouwing) ex artikel 3.6 Wro dat in werking is getreden.

Waarde archeologie

Voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gelden meerdere regels. Bij onderhavig planinitiatief wordt niet geroerd in de grond, waardoor geen sprake is van aantasting van archeologische waarden. De regels van de dubbelbestemming zijn derhalve niet van belang voor onderhavige ontwikkeling.

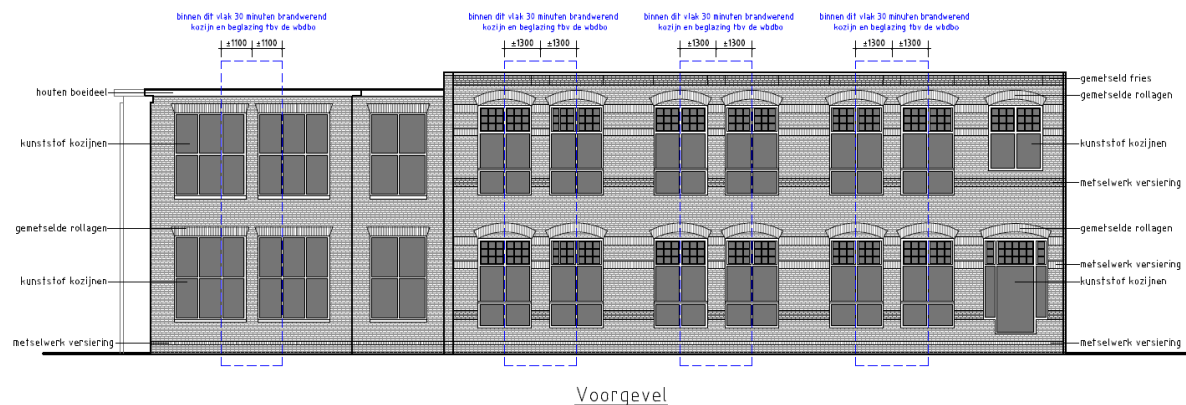
Bouwaanduiding karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sprake van beeldbepalende bebouwing.

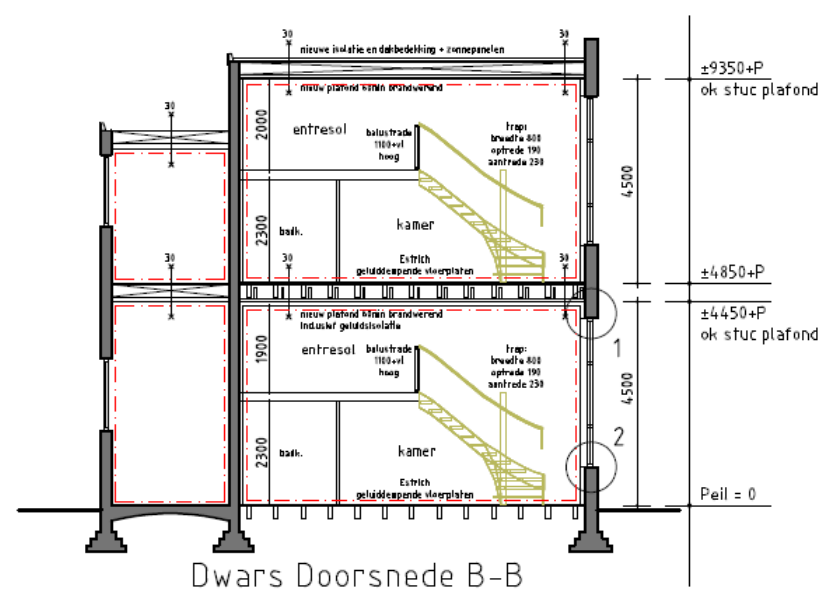
2 Beschrijving van de omgevingsvergunning

2.1 Beschrijving van het plan

De ontwikkeling aan Henri Dunantplein 2 is de transformatie van een pand met van origine maatschappelijk gebruik naar een wooncomplex geschikt voor kamerverhuur met 18 kamers. De transformatie van het pand vindt enkel inpandig plaats. De voormalige school is een beeldbepalend karakteristiek pand binnen Hillegom centrum. Na de transformatie zal het pand nog altijd deel uitmaken van het karakteristieke centrum, maar met een andere functie.



Afbeelding 3: Voorgevel nieuwe situatie



Afbeelding 4: Dwarsdoorsnede nieuwe situatie

Het plan voorziet in 18 kleinschalige appartementen. Deze appartementen worden in twee verdiepingen van negen gerealiseerd. De kleinschalige appartementen worden inpandig gesitueerd aan de zijde van de voorgevel. De galerij voor het bereiken van de appartementen is gelegen aan de achtergevel. Dit heeft als effect dat de karakteristieke voorgevel van het pand onaangetast blijft. De hoofdentree van het pand bevindt zich aan de rechter zijgevel.

In de achtergevel wordt een 2^{de} entree gerealiseerd die tevens als vluchtweg dient. Het pand wordt aan de achterzijde op de perceelgrens omringd door een spijlenhek van 1,8 meter. Op deze binnenplaats worden 18 fietsenrekken gerealiseerd.

2.2 Toetsing van het project aan het bestemmingsplan

Centrum – Uit te werken

De transformatie van het beeldbepalende pand vereist een uitwerking van de enkelbestemming 'Centrum – uit te werken' aan de hand van de regels uit het bestemmingsplan. Het gewenste toekomstige gebruik, zijnde wonen, past in principe binnen de bestemming 'Centrum – uit te werken' mits kan worden voldaan aan de uitwerkingsregels en de bouwregels.

In artikel 'Centrum – Uit te werken' gelden conform artikel 20.2 aanvullende uitwerkingsregels, voor onderhavig planinitiatief zijn de volgende uitwerkingsregels relevant:

- *stedenbouwkundige belangen mogen zich niet het bouwplan verzetten, waarbij in elk geval geldt dat voldaan moet worden aan de eisen van het voor het centrumgebied geldende beeldkwaliteitsplan;*
- *voldaan moet worden aan de Evaluatie Masterplan Centrum van 8 januari 2009;*
- *voldaan moet worden aan het raadsbesluit van 20 september 2012 (nr. 3. Bestuur/3290) Kaders voor bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Bedrijventerreinen';*
- *woningen zijn slechts toegestaan op verdieping(en) en dienen naar aantal en woningtype te passen in de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;*
- *er dient te worden voldaan aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde (hogere) grenswaarden;*
- *nabijgelegen bedrijven mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;*
- *het uitwerkingsplan in financieel-economische zin uitvoerbaar is, waarbij het kostenverhaal is verzekerd door middel van een exploitatieplan dan wel de kosten anderszins verzekerd zijn.*

In de bouwregels (artikel 20.3) geldt een bouwverbod, zolang geen procedure wordt doorlopen in samenspraak met het bevoegd gezag

Waarde archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Bouwaanduiding karakteristiek

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sprake van beeldbepalende bebouwing.

Beoordeling planinitiatief

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de uitwerkingsbevoegdheid behorende bij de enkelbestemming 'Centrum - Uit te werken'. De gewenste ontwikkeling maakt woningen mogelijk op de begane grond terwijl in de uitwerkingsregels is bepaald dat alleen woningen op de verdieping zijn toegestaan. De ontwikkeling kan daarmee niet mogelijk gemaakt worden met een uitwerkingsplan conform de uitwerkingsregels. Desondanks heeft de gemeente Hillegom per brief (d.d. 7 februari 2020) laten weten dat woningen op de locatie voorstelbaar zijn. Met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Het betreft een uitgebreide omgevingsvergunning procedure. Voorliggende Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) maakt onderdeel uit van de vergunningsaanvraag.

De gewenste ontwikkeling betreft alleen een in pandige wijziging. De grond wordt niet geroerd. Daarom worden de archeologische waarden binnen het projectgebied niet bedreigd. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' heeft geen gevolgen voor de gewenste ontwikkeling. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is sprake van beeldbepalende bebouwing. Het gebouw wordt met de gewenste ontwikkeling alleen in pandig getransformeerd. De buitengevel wordt alleen op passende wijze gerestaureerd, de beeldbepalende kwaliteiten van het pand en de positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse worden daarmee versterkt.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het rijksbeleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012. De regering maakt ruimte voor groei en beweging en laat de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn ('decentraal, tenzij...'). Ingezet is op vermindering van het aantal procedures en op eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking planinitiatief

Voor wat betreft de nationale belangen ligt de nadruk op het verbeteren van de milieukwaliteit en het behoud van een beeldbepalend karakteristiekpand om zo de drie hoofddoelstellingen te dienen. De nationale belangen verzetten zich niet tegen de voorziene transformatie. Hillegom is gelegen in het gebied Zuidvleugel. In deze omgeving ligt een grote woningbouwopgave. Onderhavige transformatie draagt bij aan deze opgave. Het ontwikkelen van extra woonruimte in Hillegom past dan ook goed in het beleid zoals uiteengezet in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen kan inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking planinitiatief

Voor de ontwikkeling aan het Henri Dunantplein 2 hebben deze regels geen gevolgen.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de Ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de Ladder wordt er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

In de praktijk werd de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking als lastig ervaren. Daarom is op 1 juli 2017 het Bro gewijzigd, waarmee een nieuwe Laddersystematiek geldt. De derde trede is geschrapt en de eerste twee treden zijn samengevoegd. Hiermee is de 3-trapsstructuur losgelaten. Ook zijn de termen 'actueel' en 'regionaal' geschrapt die waren opgenomen in de voormalige eerste trede. De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat nu uit twee onderdelen. Het tweede lid van artikel 3.1.6. Bro omvat de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Ook hier is het begrip 'stedelijke ontwikkeling' nader gespecificeerd. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

“Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.”

Doorwerking planinitiatief

De transformatie van het karakteristieke beeldbepalende pand betreft de realisatie van 18 kamers geschikt voor kamerverhuur in Hillegom centrum. Het pand aan het Henri Dunantplein 2 te Hillegom heeft een grondoppervlak van 340 m². Het bruto vloeroppervlak van de locatie is 1000 m². Geconcludeerd wordt dat de transformatie van het pand valt onder een stedelijke ontwikkeling en dat betekent dat de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. Met het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet eerst de behoefte van onderhavig planinitiatief beschreven worden. De ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied.

De behoefte

De behoefte voor de voorgestelde ontwikkeling staat beschreven in de 'Woonvisie Hillegom 2015-2019 Top van de Bollenstreek' en de 'Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom' (die nader worden besproken in paragraaf 3.3.1 en 3.4.1). Uit de Omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom' volgt dat er een behoefte bestaat aan betaalbare woningen, zowel huur- als koopwoningen. Deze behoefte is verder uitgewerkt in de woonvisie. De Woonvisie 'Hillegom 2015 – 2019' is onderdeel van de regionale woonvisie voor de Bollen-3 gemeenten (Lisse, Hillegom en Teylingen).

Binnen de Bollen-3 neemt de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen de komende jaren toe, terwijl de bruikbaarheid van dit segment afneemt, zo ook in Hillegom. Uit de 'Woonvisie Hillegom 2015 – 2019' volgt dat er tot 2020 behoefte is aan minimaal 320 extra woningen. Er is met name behoefte aan betaalbare woningen. Daarom is de ambitie het behouden van de omvang van goedkope en betaalbare woningvoorraad in de sociale huursector.

De gewenste ontwikkeling valt gelet op voorgaande binnen de regionale woningbehoefte en de woonbehoefte van Hillegom. De ontwikkeling past binnen de behoefte omdat het de beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen vergroot. De planlocatie betreft bovendien een bestaand pand binnen bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling van bestaande bouwwerken heeft de voorkeur boven nieuwbouw, omdat geen verdere verstening van Hillegom noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie op 1 april 2019 vastgesteld door de provincie Zuid-Holland en is opgesteld in kader van de Omgevingswet die in 2022 in werking treedt. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- Naar een klimaatbestendige delta;
- Naar een nieuwe economie: the next level;
- Naar een levendige meerkernige metropool;
- Energievernieuwing;
- Best bereikbare provincie;
- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Naast de inleiding zijn het 'Programma Ruimte' en de 'Kwaliteitskaart' onderdeel van de Omgevingsvisie. Het 'Programma Ruimte' bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Daarbij gaat het dan om locatie specifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie.

Doorwerking planinitiatief

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in het dorpscentrum van Hillegom. De dorpskern is gelegen in het noorden van de provincie Zuid-Holland. Voor het plangebied zijn de ambities 'energievernieuwing' en 'een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving' van belang.

De provincie Zuid-Holland vernieuwt haar energie aanpak. De focus ligt bij de steden, welke voor de transformatie van een bestaand pand van belang is. De provincie zet in op innovatie en lokale initiatieven en geeft aan ruimte te bieden voor deze ontwikkelingen. De transformatie van een karakteristieke oude school die met gas wordt verwarmd, naar een pand met kamerverhuur voornamelijk voorzien van energie door warmtepompen en zonnepanelen past direct in deze doelstelling. Zo wordt het energieverbruik vernieuwd voor de toekomstige gebruiksfase het pand.

Verder is voor de ontwikkeling van het pand een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving van belang. Zo wordt ingezet voor het behoud van cultureel erfgoed van Hillegom centrum door aan de gevel van het pand geen ingrijpende wijziging te doen. Met het behoud van de schil van het pand blijft de karakteristieke waarde van het pand gehandhaafd. De nieuwe functie zal een kwaliteitswinst zowel in pandig als in de directe omgeving rond het pand een kwaliteitsimpuls realiseren.

De inpandige herontwikkeling draagt bij aan het beschermen van de cultuurhistorische waarden van het karakteristieke pand. De ontwikkeling maakt extra woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Daardoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik in Hillegom centrum. Met betrekking tot de woningopgave van de provincie sluit de realisatie van achttien kamers aan bij het bevorderen van de beschikbaarheid van passende woningen. Tot slot wordt met deze ontwikkeling aangesloten bij het bevorderen van duurzame en efficiënte energievoorziening met een minimale uitstoot van broeikasgassen.

Het toevoegen van woningen binnen bestaande dorpskernen is over het algemeen geen provinciaal belang. Zolang de toevoeging passend is binnen het lokale (met de provincie afgestemde) woonbeleid, zijn er geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Hillegom 2015-2019 Top van de Bollenstreek.

De woningmarkt beperkt zich niet tot gemeentelijke grenzen; het beleid van de ene gemeente kan effect hebben op de woningmarktsituatie in de andere gemeenten. Daarbij geldt dat de woonopgaven waar de afzonderlijke gemeenten mee te maken hebben, voor een groot deel overeenkomen en deels regionaal te noemen zijn. Om deze reden hebben de gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen zich verenigd om hun woonbeleid zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen en hierin:

- de gezamenlijke opgave en ambities te verkennen,
- in gezamenlijkheid oplossingen te vinden voor woningmarktopgaven waar iedere gemeente mee te maken heeft,
- te onderzoeken waar zij elkaar kunnen versterken,
- een grotere slagkracht te hebben om gezamenlijke doelen te bereiken,
- kennis met elkaar te delen en
- te komen tot een eenduidig gezamenlijk gedragen verhaal.

Doorwerking planinitiatief

Binnen de regionale woonvisie Bollen-3 neemt de behoefte aan goedkope en betaalbare huurwoningen de komende jaren toe maar neemt de bereikbaarheid van dit segment af. Dit komt enerzijds door een toename van het aantal huishoudens met een laag inkomen en anderzijds een gemiddeld hogere huurprijs door extra huurverhogingen in de afgelopen jaren. De woningen die worden toegevoegd voorzien in de betaalbare woningen nu de huurprijs van de woningen maximaal €710,- euro bedraagt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom

De Omgevingsvisie Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland is vastgesteld op 18 februari 2018 en geactualiseerd vastgesteld op 17 oktober 2019. Op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie Hillegom is de locatie gelegen in het deelgebied Historisch hart, zie afbeelding 2. In de koers van Historisch hart is het volgende opgenomen:

- 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.

Belangrijke aspecten zijn: cultuurhistorie, sociale cohesie, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Daarnaast zijn er in de Omgevingsvisie doelstellingen opgenomen. Energieneutraal in 2030 en Klimaatneutraal in 2050 en is voor initiatieven een afwegingskader opgenomen en een kader voor nieuwbouwwoningen met streefwaardes GPR Gebouw. Alle initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de doelstellingen en koers van de vastgestelde Omgevingsvisie Hillegom om een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren.



Afbeelding 5. Uitsnede gebiedsprofielen Hillegom.

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied het Henri Dunantplein 2 is gelegen in het gebiedsprofiel 'Historisch Hart'. Het historische hart wordt in het oosten begrensd door het historische lint van de Hoofdstraat en in het westen door de Van Den Endelaan (N208). Het plangebied is gelegen aan de westelijke grens van het historische hart. Het historische karakter van het gebied maakt het tot een aantrekkelijk woon-, werk-, winkel- en horecagebied. Het pand aan het Henri Dunantplein is een van de karakteristieke beeldbepalende panden uit een historisch oogpunt. De transformatie zorgt ervoor dat de historische waarden weer beter zichtbaar zijn. Onderhavige ontwikkeling zet naast het behouden van historische waarden van het pand in op het opwekken en het besparen van duurzame energie.

Door de ligging van het plangebied op het grensvlak 'Historisch Hart' en 'Historisch Wonen', is ook het gebiedsprofiel 'Heerlijk Wonen' van belang. De vraag naar nieuwe woningen is groot in Hillegom. In het bestaande dorpsgebied zijn voldoende (potentiële) woningbouwlocaties beschikbaar. Toch is belangrijk dat 'inbreiding' niet ten koste gaat van leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Hillegom. Transformatie naar woningen in een bestaand pand gaat dit tegen. Hillegom is voor iedereen en woongebieden moeten alle inkomensgroepen bedienen. Kamerverhuur draagt bij aan een passend woningaanbod voor alle doelgroepen.

Het realiseren van woningen past binnen de Omgevingsvisie Hillegom, mits het plan een bijdrage levert aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie, de koers van het historisch hart in het bijzonder en bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving. Onderhavige ontwikkeling levert een bijdragen aan de doelstellingen van de gemeente en is daarmee uitvoerbaar.

3.4.2 Woonprogramma '2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht'

Het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht' is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'. In dit woonprogramma beschrijft de gemeente haar visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren.

Hillegom is een populaire woongemeente. De gemeente combineert een dorpse woonomgeving met groene woonwijken en een volwaardig voorzieningenaanbod. Hillegom ligt centraal ten opzichte van Haarlem, Leiden en Schiphol. De gemeente wil inspelen op de veranderende tijd om ook in de toekomst in trek te blijven als woongemeente. Om deze doelstelling te bereiken heeft de gemeente de volgende ambities:

- Een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden. Daarvoor is in Hillegom plek voor starters en doorstromers, jong en oud, ongeacht hun inkomen.
- Woonwijken en woningen zijn klaarstomen voor de toekomst. Ze voldoen aan de eisen en wensen van huidige en toekomstige bewoners, zijn energiezuinig en klimaatbestendig.
- Alle inwoners kunnen zelfstandig wonen en zijn onderdeel van de gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

De druk op de woningmarkt is groot in de regio rondom Hillegom en is de afgelopen jaren verder toegenomen. Dit leidt tot stijgende prijzen en minder beschikbare woningen voor woningzoekenden. Daardoor vinden vooral huishoudens met een laag of middeninkomen moeilijk een woning. Het gaat vaak om starters of jonge huishoudens.

Doorwerking planinitiatief

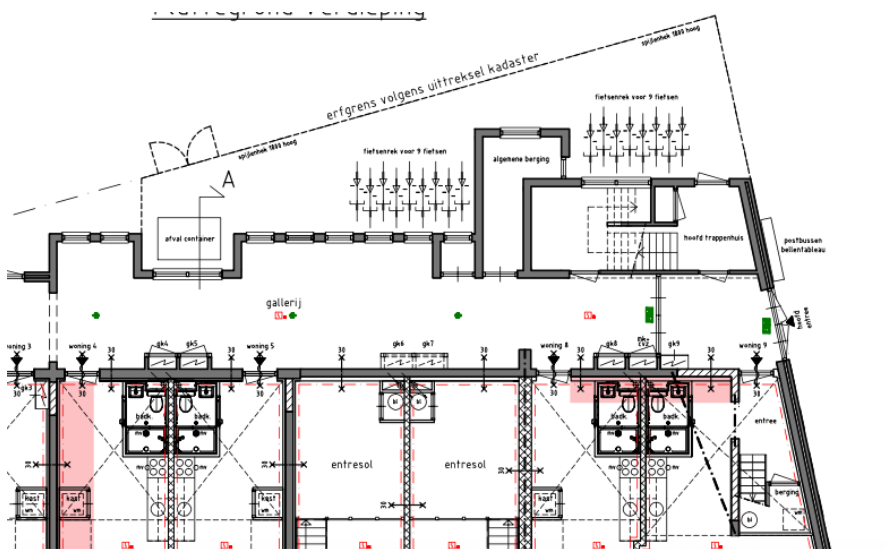
Onderhavige ontwikkeling speelt in op de behoefte die de gemeente heeft vastgesteld in haar woonprogramma voor de jaren 2020 – 2024. Starters hebben het moeilijk op de woningmarkt. Voor éénverdieners is het vinden van een zelfstandige woonruimte nog moeilijker. De realisatie van 18 appartementen in het centrum van Hillegom voorziet voor een deel in deze vraag. De woningen worden bovendien voorzien van duurzame energievoorzieningen, daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambitie van de gemeente.

3.4.3 Parapluplan parkeren

De gemeente Hillegom voert al jarenlang parkeerbeleid, mede met het oog op het goed functioneren van alle ruimtelijke functies van en binnen de gemeenten. Het bestemmingsplan parkeren van de gemeente Hillegom verbindt het geldende parkeerbeleid van de gemeente aan gebieden en locaties van Hillegom en geldt ook voor het bestemmingsplan Centrum, waarbinnen onderhavig plangebied ligt. Het parkeerbeleid wordt gehanteerd bij stedenbouwkundige vraagstukken/ ruimtelijke ordeningsvraagstukken waarin een relatie wordt gelegd tussen (de ruimte voor) parkeren en de stedenbouwkundige aspecten als het woon-, werk-, en leefklimaat, de bereikbaarheid, economische vitaliteit etc. In deze paragraaf behandelen we de vraag: Voldoet de omgeving van het plangebied voorzien in het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de gewenste toekomstige functie en zo voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom?

Doorwerking planinitiatief

Huidig plan voldoet aan de parkeernota en het parkeerbeleid. Uit de brief van de gemeente, de dato 7 februari 2020, volgt dat er voldoende autoparkeerplaatsen beschikbaar zijn. Wat betreft de parkeerplaatsen voor de fietsen, deze worden op eigen terrein geregeld, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6. Uitsnede plattegrond

De omgeving van het plangebied voorziet in het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de gewenste toekomstige functie en voldoet daarmee aan het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het 'Parapluplan parkeren' van de gemeente Hillegom.

4 Omgevingsaspecten

In hoofdstuk 4 worden alle relevante omgevingsaspecten nader toegelicht. De omgevingsaspecten zijn getoetst aan de geldende wetgeving. De gemeente Hillegom is in de brief (d.d. 7 februari) al kort ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, in onderhavige onderbouwing is voortgeborduurd op deze eerste inzichten.

4.1 Bodem

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten regels moeten stellen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. De regels zijn nodig om voor een goede ruimtelijke ordening te zorgen. Dit betekent dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming moeten zijn. Een historisch onderzoek kan worden uitgevoerd om te bepalen of de bodem een planontwikkeling in de weg staat. Dit onderzoek kan aangevuld worden met een nader bodemonderzoek. Het is niet toegestaan om te bouwen op vervuilde grond.

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht. Bij het toepassen van grond en bagger hanteert dit besluit een toets. De bodem moet met de gebruiksfunctie in balans zijn. Het doel van het Besluit bodemkwaliteit is duurzaam bodembeheer. De bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu moet in balans zijn met gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan woningbouw of het aanleggen van wegen. Er moet bij plannen rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Dit is bepaald in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

Doorwerking planinitiatief

Bij onderhavig planinitiatief wordt niet geroerd in de grond, waardoor geen sprake is van aantasting van de bodem. De grondkwaliteit is derhalve niet van belang voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet. Van de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot het van kracht worden van de Omgevingswet:

1. Vergunning tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Doorwerking planinitiatief

Bij onderhavig planinitiatief wordt niet geroerd in de grond, waardoor geen sprake is van aantasting van archeologische waarden. De regels van de dubbelbestemming zijn derhalve niet van belang voor onderhavige ontwikkeling. Het aspect archeologie is geen belemmering voor dit plan.

4.3 Flora & Fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. De Wet natuurbescherming vervangt drie actuele wetten: de Flora- en faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de Wet natuurbescherming is de bescherming van soorten en gebieden vastgelegd.

Verantwoording soortenbescherming

De toets aan de natuurwetgeving is een getrapte toets. Allereerst is een quickscan flora en fauna (natuurtoets) nodig. De resultaten van de quickscan bepalen of een vervolgonderzoek uitgevoerd moet worden. Een voorbeeld van een vervolgonderzoek is een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het plan kan soms onder bepaalde voorwaarden worden uitgevoerd als er negatieve effecten worden verwacht, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen om negatieve effecten te verminderen of te voorkomen. Er is meestal een ontheffing nodig van de provincie als negatieve effecten niet voorkomen kunnen worden.

Verantwoording gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn er natuurgebieden aangewezen die beschermd zijn. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden. Deze gebieden zijn uitgesplitst in Habitatrictlijngebieden Vogelrichtlijngebieden. Binnen de diverse Natura 2000-gebieden komen een aantal stikstofgevoelige habitattypen voor.

Doorwerking planinitiatief

Soortenbescherming

Om de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten binnen het plangebied te kunnen uitsluiten is een QuickScan flora & fauna uitgevoerd. De QuickScan is op 14 april 2020 uitgevoerd.

Op basis van de QuickScan die is uitgevoerd ter plaatse van Henri Dunantplein 2 te Hillegom zijn binnen het plangebied geen beschermde soorten te verwachten. De resultaten geven geen aanleiding tot een vervolgonderzoek. Voor de uitvoering van de geplande renovatiewerkzaamheden is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Gelet op de naar verwachting beperkte omvang van de werkzaamheden is een stikstofdepositieberekening niet nodig. De afstand van het plangebied tot een stikstofgevoelig natura 2000-gebied is 2,96 km. De initiatiefnemer heeft een Aerius – berekening laten uitvoeren om de eventuele stikstofdepositie in kaart te brengen. Uit de rekenresultaten van die Aerius-berekening is gebleken dat er in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie op Natura2000 gebieden zal optreden boven de 0,00 mol/ha/jr. Deze Aerius-berekening is uitgevoerd met gebruik van de Aerius-calculator 2020. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten is het aanvragen van een vergunning in het kader van de Wnb voor het aspect stikstofdepositie niet nodig. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op circa 1 kilometer afstand en bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen plannen worden de kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland niet aangetast. Vervolgonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Er is dan ook op grond van de stikstofdepositie en provinciaal natuurbeleid geen reden het initiatief te belemmeren. Ook vormt het aspect flora & fauna geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

4.4 Geluid

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder is bepaald dat het bevoegd gezag bij vaststelling van een bestemmingsplan de wettelijke grenswaarden in acht moet nemen. Toetsing aan de ten hoogste toelaatbare belasting van de Wet geluidhinder vindt plaats per weg. Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van geluidsgevoelige objecten, zoals nieuwe of te wijzigen woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Deze bedraagt 48 dB, indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan de zogenaamde "Hogere waarde". De hogere waarde mag enkel worden verleend, indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buiten stedelijke situaties is dit 53 dB. Deze niveaus zijn na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

De maximale ontheffingswaarde is in principe 58 dB voor wegverkeerslawaaï. Dit volgt uit de richtlijnen voor het vaststellen van hogere waarden, opgesteld door de omgevingsdienst West-Holland en gehanteerd door de gemeente Hillegom. Bij hoge uitzondering kan worden overgegaan tot het verlenen van hogere dan deze waarden tot de, in de Wet geluidhinder vastgelegde, maximale hogere waarde van 63 dB wegverkeerslawaaï. Voor deze situaties zal een aparte uitgebreide motivering noodzakelijk zijn, waaruit moet blijken waarom de omstandigheden deze uitzonderlijke afwijking van het geluidbeleid rechtvaardigen.

Industrielawaaï

Op basis van artikel 40 van de Wet geluidhinder kunnen (delen van) industrieterreinen worden aangewezen als gezoneerd industrieterrein met een zonegrens. Dit betreft industrieterreinen waarop zich gronden bevinden die zijn aangewezen voor mogelijke vestiging van zogenaamde "zwarte lawaaimakers" als genoemd in artikel 41 lid 3 van de Wet geluidhinder en artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Buiten de zonegrens mag de geluidbelasting vanwege het industrieterrein de waarde van 50 dB niet te boven gaan.

De op 1 januari 2007 geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelastingen voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen – vastgelegd in eerder genomen besluiten – blijven gelden.

Luchtverkeerslawaaï

Op grond van artikel 8.30a van de Wet luchtvaart stelt de minister elk vijfde kalenderjaar een geluidsbelastingkaart vast. Die heeft betrekking op de geluidsbelasting overdag (Lden) en 's nachts (Lnight) veroorzaakt door de luchthaven op woningen en bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorieën van andere geluidgevoelige gebouwen.

Doorwerking planinitiatief

Wegverkeerslawaaï

Het plan ligt in de geluidszone van de N208 en de Wilhelminalaan. Dat betekent dat er een akoestisch onderzoek nodig is naar de geluidsbelasting ten gevolge van deze beide wegen in de omgeving van het plangebied. Op grond van dit onderzoek moet worden beoordeeld of wordt

voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder of dat het vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk is. Tevens ligt het plan op relatief korte afstand van een aantal 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone volgens de Wgh, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening meegenomen in het onderzoek.

Akoestisch onderzoek

De geluidssituatie is onderzocht en vastgelegd in een geluidsonderzoek (NIPA, Henri Dunantplein 2 te Hillegom, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 7 januari 2021, rapportnummer 18257b)

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de gevels van de nieuwe woonbestemming de geluidbelasting ten hoogste 57 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt als gevolg van het wegverkeer op de Van den Endelaan. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met 9 dB overschreden. Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de nieuwe bestemming vast te stellen. Gezien de berekende wettelijke geluidbelastingen van ten hoogste 57 van het wegverkeer kunnen ontheffingen voor hogere waarde worden verleend. De mogelijkheden om de berekende gevelbelasting terug te brengen naar 48 dB zijn onderzocht.

Hierbij is gebleken dat:

- verlaging van de verkeersintensiteiten op de betrokken wegen is niet aan de orde is,
- het toepassen van of het verhogen van al aanwezige schermen of wallen in het gebied tussen de ontvanger en rijweg is uit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel is,
- de betrokken wegen reeds zijn voorzien van alle in redelijkheid te nemen geluidreducerende maatregelen. Het toepassen van geluidreducerende deklagen is niet aan de orde,
- de situering van de bouwlocatie vastligt.

In dit project is de achtergevel met een geluidbelasting van ten hoogste 44 dB (tabel 3) geluidluw ('stille gevel'). Achter deze gevel is algemene gesloten verkeersruimte (galerij) geprojecteerd). Aan deze galerij grenzen de geluidsgevoelige ruimte van de appartementen. In het ontwerp van de wooneenheden zijn de indelingen zo gemaakt dat de slaapvertrekken aan de geluidluwe/binnenruimtes grenzen. De woonkamers grenzen aan de doorgaande weg waar een grensoverschrijding plaats vindt op de gevel. De compensatie in de wooneenheden zijn deels te vinden in de geluidluwe achtergevel, maar worden evenwel gecompenseerd door toepassing van geïsoleerde gevelbeglazing icm nieuwe kozijnen, geïsoleerde voorzetwanden aan de binnenzijde van de voorgevel, geïsoleerde woningscheidende wanden, isolatie in de begane grond vloer, isolatie in de verdiepingsvloeren en isolatie op het gehele dak.

Vanuit het oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in ons eerdere advies aangegeven dat gestreefd dient te worden naar een geluidniveau van 33 dB in de appartementen. Door aan deze nieuwbouweis te voldoen, in plaats van het van rechts verkregen niveau, wordt invulling gegeven aan een vorm van akoestische compensatie. Middels nader onderzoek naar de benodigde gevelwering van 29 dB, dient nog aangetoond te worden dat hieraan wordt voldaan.

De gecumuleerde geluidbelasting van alle bij het onderzoek betrokken wegen is ten hoogste 62 dB. Om een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening te waarborgen zal met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. Met een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel moet worden vastgesteld of aanvullend gevelmaatregelen noodzakelijk zijn om het woon- en leefklimaat te waarborgen.

Industrielawaai

Op een afstand van ongeveer 150 meter ligt de schuimrubberfabriek DRAKA Interfoam. Voor de realisatie van woningen is het niet nodig in te gaan op de ontstane geluidshinder.

Luchtverkeerslawaa

Het plangebied is gelegen buiten de contour van luchtverkeerslawaa van Schiphol-airport.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen. Deze wet wordt ook wel de Wet luchtkwaliteit (Wlk) genoemd. De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor de volgende stoffen: zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordening vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien: de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Met grof stof wordt rekening gehouden bij de milieuzonering en wordt niet in het kader van luchtkwaliteit meegenomen

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is precies bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Doorwerking planinitiatief

Het plan heeft betrekking op de realisatie van maximaal 18 appartementen in het bestaande pand aan het Henri Dunantplein in Hillegom. Dit betreft een NIBM-project, dat zonder verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen kan worden uitgevoerd.

4.6 Bedrijven- en Milieuzonering

De invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid moet op de leefomgeving worden afgewogen. Er dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende functies en milieugevoelige functies. Dit kan door middel van milieuzonering. Wonen is een voorbeeld van een milieugevoelige functie. De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven/milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van woningen. Aan de hand van de VNG-brochure is beoordeeld of de nieuwe bedrijvigheid (het parkeren) problemen oplevert voor de milieugevoelige functies in de omgeving (zoals wonen).

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 2. Richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Doorwerking planinitiatief

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Hillegom en kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven. De volgende bedrijven en/of activiteiten zijn aanwezig in de buurt van het plangebied.

- DRAKA Interfoam, Van de Endelaan 15, SBI-code 205903, milieucategorie 4.1, minimale afstand 300 meter, feitelijke afstand 130 m
- Albert Heijn, Henri Dunantplein 6, SBI-code 471, milieucategorie 1, minimale afstand 0, feitelijke afstand 8 meter. Deze milieucategorie is mengbaar met de functie wonen en vormt dus geen belemmering.



Afbeelding 8. Bedrijven rond het projectgebied (projectgebied rood omkaderd)

Hieruit blijkt dat niet wordt voldaan aan de richtafstand van DRAKA Interfoam. De overige omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan en ter plaatse te realiseren kamers is waarschijnlijk sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

DRAKA Interfoam is een Bevi- en Brzo-bedrijf. Dat betekent dat de afstanden tot kwetsbare objecten wordt bepaald door de contour van plaatsgevonden risico van 10-6/ jaar en niet door de richtafstanden van de handreiking waarvan hierboven is uitgegaan. In paragraaf 4.8 wordt het aspect externe veiligheid nader toegelicht.

4.7 Kabels en leidingen

Er kunnen planologische relevante kabels en/of leidingen in het plangebied liggen. Ze kunnen ook in de omgeving voorkomen. Voorbeelden zijn hoofdnutsvoorzieningen. Dit kunnen leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen zijn. Daarnaast zijn aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen en afvalwaterleidingen ook voorbeelden. Deze leidingen worden bestemd als ze voorkomen in het gebied. Met het geldende bestemmingsplan kan worden vastgesteld welke maatregelen, overleggen en/of rapporten nodig zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van het geldende bestemmingsplan kan dan vastgesteld worden welke maatregelen, overleggen en/of rapporten noodzakelijk zijn om een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken.

Doorwerking planinitiatief

Nabij het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. De ontwikkeling betreft alleen een inpandige wijziging. Er vinden geen sloop – en/of graafwerkzaamheden plaats die de het belang van

de rioolleiding kunnen schaden. In of nabij het plangebied zijn geen overige planologisch relevante leidingen aanwezig.



Afbeelding 9: Kabels en leidingen (bron: Ruimtelijke plannen)

4.8 Externe veiligheid

Het Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, productie, opslag en transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van toepassing (2015). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Het PR kent een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar. Binnen de PR 10⁻⁶ contour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde en in nieuwe situaties moet in beginsel ook aan deze waarde worden voldaan.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting in situaties waarin zich een ramp met gevaarlijke stoffen voordoet. De verantwoordingsplicht is erop gericht om een weloverwogen afweging te maken over de risico's in relatie tot de (ruimtelijke) ontwikkelingen op de betreffende locatie. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁵ per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10⁻⁷ per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10⁻⁹ per jaar. De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico ligt voor het transport van gevaarlijke stoffen en buisleidingen echter een factor 10 lager dan voor inrichtingen.

Het groepsrisico moet worden verantwoord. In de verantwoording worden onderwerpen behandeld over het risico en de ruimtelijke situatie. Het risico moet worden afgewogen. Het groepsrisico wordt kwantitatief beoordeeld. Daarnaast komen ook planologische aspecten aan de orde en de mogelijkheden tot rampenbestrijding. Bij een bestemmingsplan moet beoordeeld worden of de wettelijke grenswaarde tot het plaatsgebonden risico niet wordt overschreven. Ook moet

beoordeeld worden of de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Met de toepassing van de wet- en regelgeving kan het beoordeeld worden.

Er moet naar verschillende aspecten over externe veiligheid worden gekeken bij ruimtelijke plannen. Dit is van toepassing bij het opstellen of wijzigen van ruimtelijke plannen. De aspecten zijn:

- Bedrijven waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via leidingen.

Doorwerking planinitiatief



Afbeelding 10: Relevante risico's omliggend gebied, plangebied in rode cirkel. (bron: www.risicokaart.nl)

In bovenstaande afbeelding is zichtbaar dat rond het plangebied één leiding aanwezig is, deze betreft de volgende leiding:

- I&M transport, transportroute 10730, Leiding Gasunie, Buisleiding. Afstand tot plangebied: 1200 meter.

Gezien de afstand van de gasleiding op het plangebied is de buisleiding niet van invloed op onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling voldoet op basis van kabels en leidingen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

DRAKA Interfoam

De inrichting van DRAKA Interfoam heeft geen 10-6-contour buiten de inrichtingsgrens. De DCMR Milieudienst Rijnmond (hierna: DCMR) voert namens de provincie vergunning-, toezicht- en handhavingstaken uit met betrekking tot alle Brzo-bedrijven. Door de gemeente Hillegom is aan de DCMR advies gevraagd omtrent dit plan. uit het advies van de DCMR van 21 februari 2020 blijkt, op basis van een QRA uit 2018, dat de planlocatie niet in het invloedsgebied van DRAKA Interfoam is gelegen.

Provinciale weg N208

De planlocatie is gelegen aan de provinciale weg N208. Over de N208 vindt transport plaats van brandbare vloeistoffen (LF1 en 2) en ontvlambare gassen (GF3). Het bijbehorende invloedsgebied voor de brandbare vloeistoffen bedraagt 45 meter. Voor de ontvlambare gassen bedraagt het invloedsgebied 355 meter.

Het plangebied ligt binnen de contouren van de N208. Naar aanleiding daarvan heeft de veiligheidsregio Hollands Midden op 13 oktober 2020 een advies uitgebracht over de beoogde situatie. De conclusie van het advies is dat de opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied gering wordt overschreden. Deze overschrijding wordt geaccepteerd, mede vanwege het feit dat de ontwikkelaar in het ontwerp een 2^e vluchtweg heeft gerealiseerd aan de achtergevel. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan het advies van de veiligheidsregio om minimaal één (nood)uitgang van de risicobron N208 af te situeren.

4.9 Water

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling). Waterstaatkundig maakt dit plangebied deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland.

Doorwerking planinitiatief

De gewenste ontwikkeling betreft alleen een inpassing van wijzigingen. Het verharde oppervlak wordt met de ontwikkeling niet vergroot. De riolering wordt inpassend aangepast. Tevens zal er geen sprake zijn van een toename van het lozen van water. Daarmee heeft de gewenste ontwikkeling geen negatief effect op de kwaliteit van het water, waarmee het aspect water geen belemmering oplevert voor het plan.

4.10 Parkeren en verkeer

De reikwijdte van het begrip 'goede ruimtelijke ordening' bestrijkt ook het goed omgaan met verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde functie aanwezig te zijn. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de parkeernormen van de parkeernormennota te voldoen.

Doorwerking planinitiatief

De gewenste ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen en de parkeernota nu er voldoende openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners. Dit heeft de gemeente per brief op 7

januari 2020 kenbaar gemaakt. Uit deze brief volgt dat de gemeente uitgaat van 'kamerverhuur', gelet op de oppervlakte van 35m² van de appartementen. Binnen kamerverhuur wordt door de gemeente onderscheid gemaakt tussen reguliere kamerverhuur en kamerverhuur voor studenten. Omdat in deze appartementen sprake is van zelfstandige wooneenheden is uitgegaan van reguliere kamerverhuur.

De parkeerbehoefte van de laatst aanwezige functie van het gebouw aan het Henri Dunantplein 2 te Hillegom is 2,0 per 100m² BVO. Met een oppervlakte van circa 366m² per etage en 2 verdiepingen was de theoretische parkeerbehoefte 14,6. De laatst aanwezige functie was namelijk die van een Kunstenaarschollecief en een muziek en balletschool. Dit valt onder cultureel centrum.

Voor kamerverhuur geldt een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per kamer in het parkeerbeleid in de gemeente Hillegom. Dit resulteert in een totale parkeervraag van 13 (12,6) parkeerplaatsen. Hiermee past de ontwikkeling in de huidige parkeervraag. Hierbij is wel de kanttekening gemaakt, dat de parkeervraag opnieuw moeten worden berekend zodra de functie wijzigt en/of de grootte hiervan.

Het aspect parkeren en verkeer zal gelet op het voorgaande geen belemmering opleveren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Duurzaamheid

In de Omgevingsvisie van Hillegom is vastgesteld om in 2030 energieneutraal te zijn en geheel klimaatneutraal in 2050. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daaraan bij moeten dragen. Bij de verdere planontwikkeling moet worden onderbouwd in hoeverre het plan bijdraagt aan de koers voor het betreffende gebied "Historisch hart".

Het aspect duurzaamheid is verder uitgewerkt in het "Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Hillegom 2018-2022" en is onderdeel van de Omgevingsvisie "Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland". De prioriteit van het programma ligt bij de fysieke duurzaamheid:

- Klimaat: "anders en slimmer omgaan met hevige regen, hitte en droogte, en we moeten onszelf beschermen tegen de stijgende zee door maatregelen te nemen om verdere CO₂-uitstoot tegen te gaan"
- Grondstoffen: circulair bouwen om schaarste van grondstoffen en uitputten van de aarde te voorkomen
- Natuur en milieu: Milieukwaliteit als onderdeel van de leefbaarheid van onze omgeving. We zijn onderdeel van de wereldwijde ecosystemen en op veel manieren afhankelijk van natuurlijke bronnen, water, voedsel, grondstoffen, maar ook voor ons welzijn voor onszelf is daarvan een belangrijk onderdeel.
- programma ligt bij de fysieke duurzaamheid:

Duurzaam bouwen en GPR gebouw

Om duurzaamheid in nieuwbouwplannen te borgen en inzichtelijk te maken vraagt de gemeente initiatiefnemers een GPR-berekening bij plannen in te dienen. Bij nieuwbouw van woningen worden onderstaande streefwaardes (GPR Gebouw) gehanteerd:

- Duurzaamheids-Prestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8
- toekomstwaarde minimaal een 7 (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).

Daarnaast dient in het plan aandacht gegeven te worden aan duurzame stedenbouw:

- Flora en fauna: “natuur inclusief” bouwen door te werken met natuurlijke materialen, en waar mogelijk groene daken realiseren, inbouwen van nestkasten en natuurlijkvriendelijke oevers aan te leggen.
- Waterhuishouding: lokaal opvangen van het hemelwater door afkoppeling naar het oppervlaktewater. Waterkwaliteit blijvend verbeteren door het werken met niet uitlogende materialen.
- Klimaatbestendig bouwen tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen in het plan.
- CO2-absorptie: Toepassen van CO2-absorberende materialen.

Doorwerking planinitiatief

De gewenste ontwikkeling betreft een ontwikkeling in een al bestaand gebouw. Er is daarom sprake van circulair bouwen. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan fysieke duurzaamheid, nu er circulair wordt gebouwd om schaarste van grondstoffen en uitputten van de aarde te voorkomen. Tevens wordt het gebouw ontkoppeld van gas, en wordt met de gewenste ontwikkeling het gebouw compleet gasloos gemaakt. Er zal gebruik worden gemaakt van warmtepompen en tevens zullen er zonnepanelen worden geplaatst. Hierdoor worden maatregelen getroffen om een verdere CO2-uitstoot tegen te gaan.

4.12 M.e.r. beoordeling

In het Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een project mer-beoordelingplichtig is. Het plan betreft geen activiteit genoemd in onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Het realiseren 18 appartementen in een bestaand gebouw wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling (D11.2) zoals bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. Er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Er zijn geen belemmeringen om het plan te realiseren en aanvullende stappen zijn niet noodzakelijk.

5 Procedurele aspecten

5.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Het door initiatiefnemer voorgestelde plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van art. 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo kan via een omgevingsvergunning afgeweken worden van het vigerende ruimtelijke plan. De afwijking dient voorzien te worden van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de argumentatie en onderbouwing waarom het door initiatiefnemer voorgestelde plan kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de opstal en bijbehorend perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die niet overeenkomstig zijn met het bestemmingsplan bestaat er altijd de mogelijkheid dat er een ontwikkeling plaats vindt die maatschappelijk gezien niet helemaal gewenst is. Vandaar dat er bij een uitgebreide Wabo procedure altijd de mogelijkheid open staat om een zienswijze in te dienen.

Na het indienen van de zienswijze is er nog beroep mogelijk bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien de aanvrager of derden het niet eens zijn met het besluit.

7 Samenvatting en conclusie

De gewenste ontwikkeling betreft het realiseren van 18 appartementen aan het Henri Dunantplein 2 te Hillegom. Deze ontwikkeling past niet binnen de uitwerkingsbevoegdheid behorende bij de enkelbestemming 'Centrum - Uit te werken'. Middels een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Deze goede ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de vergunningaanvraag.

Voor verschillende planologisch relevante aspecten (geluid, archeologie, natuur etc.) is gekeken naar de planlocatie. Tevens is getoetst aan Rijks-, Provinciaal-, Regionaal en gemeentelijk beleid.

Samengevat kan worden dat:

- Het ontwikkelen van extra woonruimte in Hillegom past in het beleid zoals uiteengezet in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.
- De gewenste ontwikkeling de toets aan artikel 3.6.1 Bro, de Ladder voor duurzame verstedelijking volstaat.
- Het toevoegen van woningen binnen bestaande dorpskernen over het algemeen geen provinciaal belang is. Zolang de toevoeging passend is binnen het lokale (met de provincie afgestemde) woonbeleid, zijn er geen provinciale belangen in het geding.
- Het realiseren van de woningen past binnen de Woonvisie Hillegom, het woonprogramma 2020 – 2024 en de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom. Het plan levert een bijdrage aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie, de koers van het historisch hart in het bijzonder en bijdraagt aan een gezonde en veilige leefomgeving.
- Er niet wordt geroerd in de bodem. Grondkwaliteit is dus niet van belang en er is geen sprake van aantasting van archeologische waarden.
- Op basis van de QuickScan flora & fauna kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling past binnen de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.
- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met 9 dB overschreden op de gevels. Het bevoegd gezag dient daarom een hogere waarde vast te stellen. Er wordt voldaan aan het aanvullend geluidbeleid conform de richtlijnen van de omgevingsdienst West-Holland.
- Er geen verdere toetsing aan de luchtkwaliteitseisen nodig is nu het een NIBM-project betreft.
- De planlocatie niet in het invloedsgebied van DRAKA Interfoam ligt, waardoor het aspect externe veiligheid derhalve niet relevant is.
- Nabij het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding – Riool ligt'. De ontwikkeling betreft alleen een in pandige wijziging. Er vinden geen sloop – en/of graafwerkzaamheden plaats die de het belang van de rioolleiding kunnen schaden. In of nabij het plangebied zijn geen overige planologisch relevante leidingen aanwezig.
- De riolering in pandig wordt aangepast er en er geen sprake zal zijn van een toename van het lozen van afval water.
- Op grond van het parkeerbeleid van Hillegom is de totale parkeervraag voor gewenste ontwikkeling 13 parkeerplaatsen.
- Dat voldaan wordt aan de duurzaamheidsdoelstellingen nu het plan voorziet in een volledig gasloos gebouw met zonnepanelen. Daarnaast betreft het een plan dat uitgaat van circulair bouwen.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden door het Rijks-, Provinciaal-, Regionaal en gemeentelijke beleid. Ruimtelijk past het plan binnen de visie van de gemeente Hillegom, mits uit nader akoestisch onderzoek volgt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen is.