



Ruimtelijke onderbouwing plan Elzenhof, deelgebied C,

Locatie: Elsbroek-West in Hillegom
NL.IMRO.0534.OMGVElzenhofC-va01

projectnummer 458367.100
definitief
27 september 2021

Ruimtelijke onderbouwing plan Elzenhof, deelgebied C, Hillegom

Locatie: Elsbroek-West in Hillegom

NL.IMRO.0534.OMGVElzenhofC-va01

projectnummer 458367.100

definitief

27 september 2021

Opdrachtgever

AM Grondbedrijf B.V.
Ptolemaeuslaan 80
3528 BP UTRECHT

datum vrijgave
27-09-2021

beschrijving
definitief

vrijgave
I. Duursma



Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing deelgebied C	2
1.3	Geldend bestemmingsplan	3
1.4	Procedure	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Verkeer en parkeren	7
2.4	Duurzaamheid	8
2.5	Groen en bomen	8
3	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	23
4.3	Bodem	26
4.4	Externe veiligheid	27
4.5	Geluid	29
4.6	Kabels en Leidingen	30
4.7	Lucht	30
4.8	Natuurtoets	32
4.9	Stikstofdepositie	34
4.10	Besluit milieueffectrapportage	36
4.11	Water	37
4.12	Conclusie	37
5	Uitvoerbaarheid	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Hillegom heeft de ambitie om ouderen en mensen met een zorgvraag op een eigentijdse manier zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. In Hillegom wordt onder meer daartoe een woonzorgzone ontwikkeld in de wijk Elsbroek-Zuid. AM ontwikkelt de derde en laatste fase van deze zone, onder de naam 'Elzenhof'. Met het realiseren van woonzorgzones geeft de gemeente Hillegom een antwoord op de groeiende vraag naar zorgwoningen, levensloopgeschikte woningen en goed toegankelijke buurten voor ouderen en mensen met en zonder beperking.

De nieuwe buurt wordt zodanig ontworpen dat hier jong en oud gelukkig samen kunnen wonen en leven. Het openbaar gebied is dadelijk drempelloos, zodat mensen met rollator of rolstoel eenvoudig kunnen voortbewegen. Het gebied zal aansluiten op de structuur van de omliggende omgeving. Zo zal het water aan de Vincent van Goghsingel worden doorgetrokken en komt er veel groen in de vorm van bomen, hagen en tuinen.



Figuur 1.1: toekomstige situatie Elzenhof met in rood globale ligging van het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan).

In het geldende bestemmingsplan 'Elsbroek' zijn mogelijkheden opgenomen om deze ontwikkeling door middel van uitwerkingsplannen te kunnen realiseren. Op basis van de voorgenomen ontwikkeling en de hiervoor geldende uitwerkingsregels, is het plangebied ten behoeve van de te doorlopen planologische procedures opgedeeld in 3 deelgebieden (deelgebied A, B en C), zie figuur 1.1.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van deelgebied C. In de uitwerkingsregels voor deelgebied C is opgenomen dat dient te worden voorzien in de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein van de woningen. Gebleken is dat dit niet haalbaar is. De benodigde parkeerplaatsen zijn tevens deels gelegen in deelgebied A. Daardoor wordt niet voldaan aan de uitwerkingsregels en mag er geen uitwerkingsplan in procedure gebracht worden. Derhalve is onderliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld zoals ook nader omschreven in paragraaf 1.4.

1.2 Ligging en begrenzing deelgebied C

Het plangebied waar deze vergunning betrekking op heeft ligt aan de westkant van het gehele plangebied Elzenhof. Het ligt achter de tuinen van de woningen aan de Leidsestraat.



Figuur 1.2 globale ligging deelgebied C binnen rode gebied.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is op 15 november 2012 het Bestemmingsplan 'Elsbroek' vastgesteld. In dit geldende bestemmingsplan is het gehele plangebied opgedeeld in vier deelgebieden (zie figuur 1.3). Deze verdeling is opgenomen om verschillende woontypologieën te realiseren. Dit is geborgd in de regels van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.3: verbeelding bestemmingsplan Elsbroek met globale begrenzing plangebied C in het rood aangegeven.

Dit plangebied heeft de bestemmingen Wonen-uit te werken 1 (zuidelijkste deel) en Wonen- uit te werken 4 (noordwestelijke deel). Op grond van de uitwerkingsregels mogen hier maximaal 80 woningen gebouwd worden.

Naast bovenstaand bestemmingsplan zijn tevens de volgende bestemmingsplannen van toepassing op deze gronden:

- bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren (vastgesteld 26-01-2017)' is vastgelegd hoe omgegaan moet worden met de parkeernormen binnen de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen;
- bestemmingsplan 'Parapluplan Wonen, Hillegom (vastgesteld d.d. 15-10-2020)' waarin extra definities zijn opgenomen die te maken hebben met het begrip 'wonen' die in de hele gemeente van toepassing zijn verklaard.

Tenslotte is het bestemmingsplan '*Snippergroen*' vastgesteld op 21 januari 2021 dat betrekking heeft op snippergroen in de gemeente. Omdat dit plangebied nieuw ingericht wordt, is er hier geen sprake van snippergroen.

1.4 Procedure

Omdat voor deelgebied C niet geheel voldaan kan worden aan de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan is het doel van de gemeente om een omgevingsvergunning te verlenen waarbij afgeweken wordt van het geldende bestemmingsplan. Met een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo wil de gemeente de procedure starten om tot uiteindelijke vergunningverlening te komen. Deze ruimtelijke onderbouwing (inclusief de bijbehorende bijlagen) beschrijft de gevolgen van het plan en vormt de basis om voor deelgebied C af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders beschreven. De milieu- en omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en het overleg en inspraak van het plan aanbod.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de planuitgangspunten beschreven. Daarbij wordt ook naar het hele plangebied gekeken, omdat de drie deelgebieden waaruit het plangebied bestaat, onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en ook tegelijkertijd in procedure worden gebracht. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt echter alleen de ontwikkeling in deelgebied C mogelijk. Voor deelgebieden A en B worden, tegelijkertijd met deze procedure, aparte procedures gestart.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is op dit moment een braakliggend terrein. Het plangebied heeft lange tijd dienst gedaan als schoollocatie voor de technische school St. Paulus. Na de verhuizing van de school in 2012 is het voormalige schoolgebouw gesloopt. Sindsdien is het een braakliggend terrein wat ter overbrugging is ingezaaid met gras en veelal dienstdoet als uitlaatplek voor honden. In het gebied is tevens een tijdelijk fiets-/voetpad aangelegd. Deze tijdelijke invulling heeft als doel om het gebied een prettige locatie te laten zijn voor de omgeving en te voorkomen dat het zou worden verwaarloosd.

2.2 Toekomstige situatie

Voor het plangebied is door stedenbouwkundig bureau Inbo een stedenbouwkundig plan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan 'Elzenhof, Hillegom, DO Stedenbouwkundig Plan d.d. 31 mei 2021' is de basis voor de inrichting van het gebied. In deze en volgende paragrafen wordt de nieuwe inrichting van het plangebied beschreven. Het gehele stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

2.2.1 Inrichting hele plangebied Elzenhof

Het gehele plangebied zal worden bebouwd met 121 wooneenheden welke als volgt binnen de drie deelgebieden worden verdeeld:

- A. Hier worden 41 woonzorgappartementen gebouwd die door een zorginstelling verhuurd gaan worden aan ouderen en mensen met een zorgvraag. De oppervlakte per appartement zal liggen tussen de 63 - 77 m². Ten behoeve van deze woonzorgappartementen worden tevens gemeenschappelijke woonkamers en andere faciliteiten gerealiseerd;
- B. Hier worden 35 levensloopbestendige appartementen gebouwd die verhuurd gaan worden aan ouderen of mensen met een zorgvraag. De oppervlakte van de appartementen ligt tussen de 57-82 m².
- C. in dit gebied worden de resterende 45 grondgebonden woningen gebouwd. Deze woningen worden als rijwoningen, hoekwoningen en geschakelde twee-onder-één-kap woning gebouwd. De oppervlakte van deze woningen zal variëren tussen de 110 - 157 m².

Zoals eerder aangegeven heeft deze ruimtelijke onderbouwing alleen betrekking op deelgebied C (zie figuur 1.1).

2.2.2 Inrichting gebied omgevingsvergunning

Als ingezoomd wordt op het plangebied C van deze ontwikkeling dan gaat het over het gebied dat in figuur 2.2 is aangegeven binnen de rode lijnen. In dit gebied worden 45 grondgebonden woningen gebouwd.

Het betreft rijwoningen (centraal in het gebied), hoekwoningen en geschakelde twee-onder-één kapwoningen. De woningen worden allemaal verkocht aan (particuliere) eigenaren. Doelgroep van de woningen zijn gezinnen en samenwonenden. De woningen krijgen een oppervlakte die varieert tussen de 110 – 157 m². Tevens krijgen alle woningen een eigen berging die onderdeel uitmaakt van deze aanvraag.

De straten worden ingericht als woonerf en bestaande bomen aan de rand van het plangebied zullen zoveel mogelijk behouden blijven. Afscheidingen binnen het plangebied zullen zoveel mogelijk groen uitgevoerd worden.



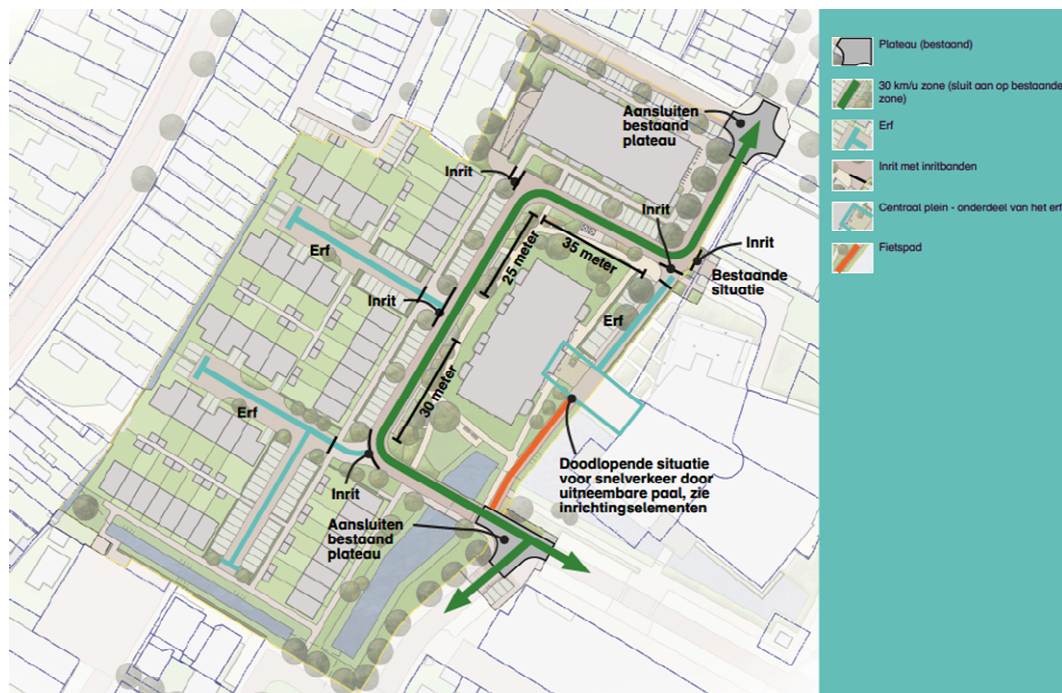
Figuur 2.2: inrichting plangebied C (rood begrensd is onderdeel van deze omgevingsvergunning).

2.3 Verkeer en parkeren

2.3.1 Verkeer

Ten aanzien van de verkeerssituatie wordt het hele plangebied aangesloten op de Elsbroekerlaan aan de noordzijde. In het oosten/zuiden zal het verkeer aansluiten op de Abellalaan/ Vincent van Goghsingel. In het hele gebied wordt een 30 km/u-snelheid aangehouden. Deze snelheid is ook van toepassing in de rest van de woonzorgzone.

Er wordt één hoofdroute aangelegd door het plangebied (de groene lijn in figuur 2.3). De andere wegen die hierop aansluiten worden ingericht als woonerf en/of shared space.



Figuur 2.3: toekomstige verkeerssituatie.

2.3.2 Parkeren

Er is in het plangebied op basis van de kencijfers van de CROW een behoefte van 148,9 parkeerplekken. In het stedenbouwkundig plan (bijlage 1, blz. 21) is dit aantal berekend en gemotiveerd.

Van dit aantal worden onder het appartementengebouw in deelgebied B 28 stuks gerealiseerd. Een deel van deze overige berekende parkeerbehoefte wordt op privéterrein gerealiseerd bij de woningen (deelgebied C). De twee-onder-één-kap woningen krijgen een parkeerplek op eigen terrein. Dit betekent dat er aanvullend maximaal 119,5 parkeerplekken in de openbare ruimte moeten worden aangelegd. Doordat verschillende functies gebruik maken van de parkeerplekken op veelal verschillende dagen en tijdstippen, is er sprake van de mogelijkheid tot uitwisseling van

de parkeerplekken en dus dubbelgebruik. Dit heeft tot gevolg dat met een kleiner aantal parkeerplekken gewerkt kan worden zonder dat dit overlast voor de omgeving hoeft te geven. Er worden daarom conform het vigerende parkeerbeleid 100 parkeerplekken in de openbare ruimte aangelegd. Dit aantal is bepaald op het drukste moment met de meeste parkeervraag in het gebied (veel mensen thuis en koopavond). In figuur 2.3 zijn deze 100 parkeerplekken ingetekend evenals de plekken op privéterrein.



Figuur 2.4: overzicht te realiseren parkeerplaatsen.

2.4 Duurzaamheid

Duurzaamheid is voor de gemeente en ontwikkelaar een belangrijk startpunt geweest voor de ontwikkeling van het plangebied. Duurzaamheidsmaatregelen zijn op diverse onderdelen een belangrijk onderdeel van de planvorming en ontwikkeling van het plangebied.

De woningen in het plangebied zijn zeer energiezuinig. De woningen voorzien daarmee in de behoefte om comfortabel en toekomstbestendig te wonen.

Het hemelwater wordt in het plan ondergronds afgevoerd. Om ook de waterafvoer bij extreme buien te borgen, wordt een infiltratiegebied gerealiseerd in het groene hart voor overtollig regenwater.

2.5 Groen en bomen

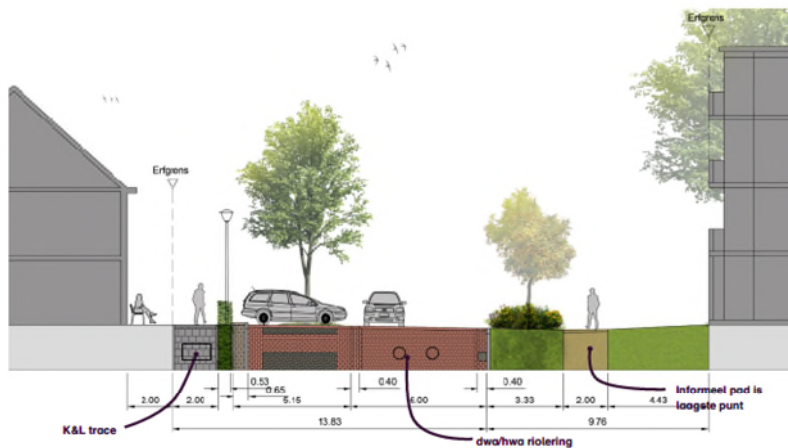
De wens is om veel groen in het plangebied op te nemen. Het ontwerp is gebaseerd op behoud van bestaande bomen. Karakteristieke bomen zijn ingepast in het plangebied en worden voorzien

van groen rondom. In onderstaande figuur is de invulling van het plangebied met groen en bomen weergegeven.



Figuur 2.5: groenvoorzieningen in het plangebied.

Daarnaast zal veel gewerkt worden met groene afscheidingen bij de woningen. Kleine beukenhagen zullen de voetpaden en parkeerplaatsen van elkaar scheiden zodat een groen gebied ontstaat. Voor de hoofdstraat door het plangebied zal dat als volgt er uit zien (met rechts het appartementengebouw en links de rijwoningen), zie figuur 2.5.



Figuur 2.6: dwarsdoorsnede hoofdroute door het plangebied.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid.

Doelen van de SVIR zijn;

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden 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.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Een opsomming van de 14 nationale belangen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het plangebied valt niet onder de directe werking van genoemde 14 nationale belangen zodat deze woningbouwplannen passend zijn in de SVIR en de beoordeling of de plannen passend zijn door provincie en gemeente zal plaatsvinden.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op deze laddertoets wordt ingegaan in paragraaf 3.1.3. Voor het overige raken deze plannen geen belangen die door het Rijk aangewezen zijn en zijn passend binnen dit beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) die het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid vormt voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen die daarvan afwijken. Voor dit uitwerkingplan is de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant. In artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de ladder voor duurzame verstedelijking (duurzaamheidsladder) opgenomen. Om aan de eisen van de duurzame ladder te kunnen voldoen dient een aantal stappen te worden gezet die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

1. beschreven moet worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte, in casu voor woningen;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onder 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de volgende paragraaf wordt bovenstaande toets uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er sprake is van een zorgvuldige inpassing van deze woningbouwlocatie. Het uitwerkingsplan is dan ook in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Rijk verplicht gemeenten om te onderzoeken of er sprake is van een duurzame verstedelijking. Ook de provincie eist dit op grond van de verordening Ruimte 2014.

Bestaand stedelijk gebied

Dit plan betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Op grond van de omgevingsverordening Zuid-Holland ligt het gebied binnen de kern Hillegom. Daarmee is er geen sprake van een uitbreidingslocatie waarvoor onderbouwd dient te worden waarom de uitbreiding niet binnenstedelijk zou kunnen plaatsvinden. Bovendien is er in het geldende bestemmingsplan een uitwerkingsplicht opgenomen die de gemeente verplicht om dit gebied ook te ontwikkelen binnen de planperiode van het geldende bestemmingsplan. Sinds 2013 is er door Rijk, provincie en gemeente dan ook vanuit gegaan en goedgekeurd dat hier een woningbouwplan ontwikkeld wordt voor een bepaalde doelgroep. Op basis hiervan wordt ook geconcludeerd dat deze plannen passen in het beleid.

Behoefte

Het plangebied kenmerkt zich door een combinatie van reguliere (betaalbare) woningen en woon/zorgwoningen in twee appartementengebouwen. In het beleid van Rijk, provincie en gemeenten zijn woon/zorgcombinaties doelgroepen waar op dit moment een tekort aan woningen voor is. Bovendien zal door de toenemende vergrijzing ook de komende jaren de vraag naar woon/worg complexen niet afnemen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er een behoefte is aan deze woningen. Tenslotte is het maximale aantal woningen al opgenomen in het geldende bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht voor de gemeente.

Afstemming met omliggende gemeenten

De gemeente Hillegom heeft woningbouwafspraken gemaakt met de omliggende gemeenten Teylingen en Lisse. Samen hebben ze deze regio aangemerkt als 'Bollen 3'. Dit beleid wordt beschreven in paragraaf 3.3.2.

De regio 'Bollen-3' heeft, net als de rest van Nederland, te kampen met een vergrijzende bevolking. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van één- en tweepersoonshuishoudens. De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Hoewel het merendeel van deze huishoudens al ergens woont, zal in het woningbouwprogramma van de Bollen-3 aandacht moeten bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

De woningbouwplannen op deze planlocatie zijn passend binnen de uitgangspunten van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het beleid bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Deze zijn in werking getreden op 1 april 2019.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland - verzamelherziening 2020

De Omgevingsvisie Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 van provincie Zuid-Holland is op 1 juli 2020 in werking getreden. De Omgevingsvisie bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur
2. Ambities en sturing
3. Omgevingskwaliteit
4. Beleidskeuzes

Het plan dat mogelijk gemaakt wordt houdt rekening met deze onderdelen en ambities van de provincie. In hoofdstuk 2 is specifiek ingegaan op de structuren, ambities en omgevingskwaliteit van het plangebied. Onderstaand gaan we nog specifiek in op de ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.



Figuur 3.1: ligging bestaand stedelijk gebied (met globale begrenzing totale ontwikkeling).

Naast het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan.

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied. Bovendien heeft de provincie al goedkeuring gegeven aan deze ontwikkeling door de uitwerkingsplicht die er planologisch van toepassing is goed te keuren. De woningbouw is dan ook in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland – verzamelherziening 2020

Tegelijk met de Omgevingsvisie Zuid-Holland – verzamelherziening 2020 is de Omgevingsverordening op werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 6.10 lid 1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat 'een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

1. 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;
2. 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.'

Deze toets is beschreven in paragraaf 3.1.3 van deze plantoelichting. Daaruit blijkt dat er sprake is van een duurzame ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling als de ruimtelijke ontwikkeling: past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Hier is sprake van een inpassingsgebied binnen bestaand stedelijk gebied. Bovendien blijkt uit het stedenbouwkundig plan dat ook aangesloten wordt bij de gebiedsintensiteit van de omliggende bebouwing. Tenslotte is planologisch gezien geen sprake van een nieuwe ontwikkeling omdat het geldende bestemmingsplan al anticipeert op deze ontwikkeling.

3.2.3 Provinciale Woningbehoefteraming 2019

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. De hoofdlijnen uit deze visie zijn een analyse van de woningmarkt, en ambities en rol van de provincie. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn, voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. WBR2016 is een demografische prognose, waarbij (o.a.) wordt gerekend met "binnenlands migratiesaldo nul" per gemeente. Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR.

In de behoefte raming van 2019 is voor de gemeente Hillegom de volgende raming gegeven:

	2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Aantal woningen voor Hillegom	150	700	560	1.410

De bouw van de 121 woningen past binnen deze behoefte aan woningen zoals die berekend is in deze behoefte raming. Er zijn op dit moment binnen de gemeente ook niet meer plannen in ontwikkeling die zorgen voor een overschrijding van de geraamde 700 woningen voor de periode 2020-2025.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie - Heerlijk Hillegom (2019)

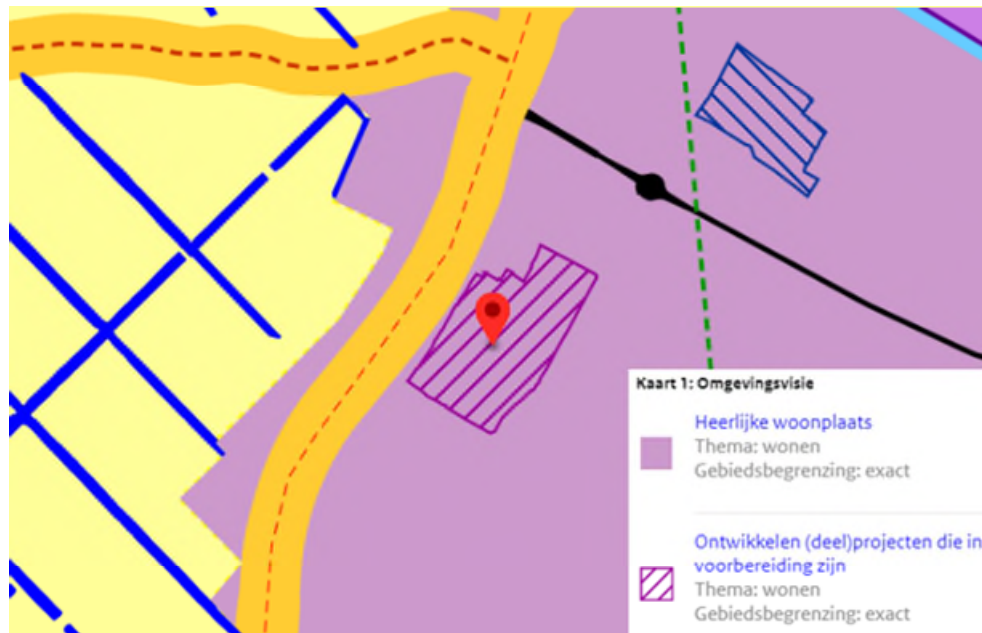
De gemeente heeft, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet die per 1 januari 2021 in werking treedt, een omgevingsvisie vastgesteld (17-10-2019). In deze visie worden de verschillende belangen vanuit landschap, het dorp, recreatie en toerisme, de agrarische sector en de gemeenschap samengesmolten tot een integrale ontwikkelingsrichting voor de periode tot 2030. De kaders worden zo helder mogelijk geschetst, maar de verre tijdshorizon maakt het onmogelijk en onwenselijk om nu alles exact vast te leggen. Deze visie is veel meer een route of een richting dan een hard einddoel op zichzelf, een uitnodiging om bij te dragen aan het behoud en de verbetering van de gemeente.

In de visie wordt geconstateerd dat Hillegom een aantrekkelijke gemeente is om in te wonen. De positie van Hillegom binnen de regio is een belangrijk uitgangspunt voor de omgevingsvisie. Door de ligging van Hillegom in de westflank van de Randstad zijn grote steden zoals Haarlem en Leiden, maar ook Schiphol en feitelijk de hele Metropool regio Amsterdam snel te bereiken. De ligging ten opzichte van natuur/strand en grote steden met grootstedelijke voorzieningen draagt daaraan bij. In Hillegom kan men 'dorps' wonen, en is de kern goed bereikbaar. Het woningaanbod is bovendien aantrekkelijk en gedifferentieerd.

Wonen

Ten aanzien van Wonen wordt het volgende geschreven in deze omgevingsvisie. De gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen hebben een gezamenlijke woonvisie opgesteld. In Holland Rijnland-verband is de regionale woonagenda gemaakt. Hierbij is de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving te creëren en de leefbaarheid te versterken. In aanvulling op het bestaande woningaanbod is er met name behoefte aan betaalbare woningen in zowel de koop- als de huursector. Daarnaast dient er enige ruimte te worden geboden voor de bouw van woningen in het dure segment. Om deze ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de regionale plannen stemt de gemeente alle ontwikkelingen goed af met andere regiogemeenten.

De strategie van de gemeente is om allereerst de reeds ingezette ontwikkelingen af te ronden. Deze ontwikkeling is reeds ingezet door onder andere de uitwerkingsplicht in het geldende bestemmingsplan. Ook op de kaart van de omgevingsvisie is dat als zodanig aangegeven (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2: ontwikkelingsgebied Elzenhof

Belangrijk punt bij ontwikkelingen is het uitgangspunt van een 'heerlijke woonplaats'. Wat de gemeente daaronder verstaat wordt beschreven in deze omgevingsvisie. Aspecten die hierbij een rol spelen en waar ook aan getoetst wordt zijn de volgende:

1. Behouden en versterken dorpse karakter
2. Nieuwbouw binnenstedelijk realiseren
3. Verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad
4. Bevorderen van gezondheid
5. Sociale cohesie versterken
6. Zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen
7. Behoud en verbeteren woon- en leefkwaliteit

Het plan zoals nu ontworpen draagt bij aan bovenstaande doelstellingen van de gemeente. Het is een binnenstedelijke locatie waarbij er sprake is van een inpassing in het bestaand stedelijk gebied. Hoe die inpassing is toegepast, is beschreven in paragraaf 2.2.

Bovendien wordt in combinatie met de aanleunwoningen, zorgvoorzieningen en de winkels een locatie gecreëerd die bijdraagt aan een toekomstbestendige voorziening en goed woon- en leefklimaat. De plannen zoals nu mogelijk gemaakt met deze vergunning zijn passend binnen de doelstellingen van de gemeente zoals die omschreven zijn in deze omgevingsvisie.

3.3.2 Woonprogramma Hillegom 2020-2024

Het 'Woonprogramma 2020 – 2024: naar een duurzaam evenwicht' is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'. Het woonprogramma is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad en loopt tot 2024. In dit woonprogramma beschrijft de gemeente de visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren: wat wil de gemeente bereiken en wat is daarvoor nodig? De gemeente geeft aan wat er als gemeente hieraan bijgedragen wordt en zoekt de samenwerking met onze partners. De geschetste ambities en opgaven zijn hiervoor het kader. De opgaven waar de gemeente voor staat zijn de volgende:

- Een evenwichtige bevolkingsopbouw
- Voldoende en divers woningbouwaanbod
- Inzet voor woningzoekenden in de knel
- Een toekomstbestendig woonaanbod in de wijken
- Passend woonaanbod bij iedere levensfase

Om in onze woningbehoefte te voorzien, zijn volgens de ramingen de komende tien jaar 1.440 extra woningen nodig. Er staan 760 woningen in de planning, hier valt dit plan ook onder omdat het qua aantallen woningen met een uitwerkplicht al is opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

In het Woonprogramma wat is vastgesteld op 9 juli 2020 is een afwegingskader opgenomen voor nieuwe woningbouwprojecten. Voor deze laatste fase, fase 3, van de woonzorgzone Elsbroek-Zuid in Hillegom is, voorafgaand aan de vaststelling van het Woonprogramma, een specifiek programma vastgesteld wat deels afwijkend is van de later vastgesteld afwegingskaders in het Woonprogramma. Een gemengde inclusieve wijk, een buurt voor jong en oud, gezinnen en alleenstaanden en voor mensen met en zonder zorgvraag. Een significant deel van de woningen is geschikt voor mensen met een zorgvraag of voor zorg op afroep doordat de woningen levensloop geschikt zijn. Het project draagt bij aan de gewenste kwantiteit zoals opgenomen in het afwegingskader, maar ook aan de kwalitatieve kaders: variatie in het plan, duurzaamheid, levensloopgeschikt en woonzorginitiatieven.

3.3.3 HVVP

Het Hillegoms verkeers- en vervoersplan is op 10 september 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom. In het verkeers- en vervoersplan geeft de gemeente Hillegom haar visie ten aanzien van verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor deze thema's worden in het verkeers- en vervoersplan verschillende uitwerkingen gegeven, waaronder Duurzaam Veilig, het fietsverkeer stimuleren, het stimuleren en optimaliseren van het openbaar vervoer, voldoende parkeerruimte en aandacht voor milieu in de vorm van het milieubeleidsplan, geluidsplan en luchtkwaliteit. Voor nieuwe ontwikkelingen dient dan ook aandacht te worden besteed aan en dienen afwegingen te worden gemaakt op basis van deze thema's binnen het verkeers- en vervoersplan. Voor dit plangebied is in het stedenbouwkundig plan (zie bijlage 1) een analyse gemaakt van de verkeerssituatie inclusief de parkeersituatie. Daaruit blijkt dat het plan goed inpasbaar is in de omgeving.

3.3.4 Welstandsnota 2016

Doel van de welstandstoets is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand een bijdrage levert aan de totstandkoming en het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Doel van het welstandsbeleid is het welstandstoezicht helder onder woorden te brengen en op een effectieve en controleerbare wijze in te richten. Daarbij is het van belang aanvragers door middel van de welstandsnota van tevoren op de hoogte te stellen van de aspecten die een rol spelen bij de welstandsbeoordeling. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden een rol te geven bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Nieuwbouwplannen en herontwikkelingsprojecten vereisen een bijzondere inzet. De welstandsnota bevat echter geen welstandscriteria voor grotere (her) ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan, bijvoorbeeld in de vorm van een beeldkwaliteitsplan, aan ten grondslag ligt.

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat specifiek over de invulling gaat van deze herontwikkelingslocatie en de relatie met de omliggende bebouwing. De omgevingsvergunning wordt hieraan getoetst.

3.3.5 Groenbeleidsplan 2015-2024

Het Groenbeleidsplan is als opvolger van het Groenbeleidsplan 2002 door de gemeenteraad vastgesteld op 15 april 2015. Dit groenbeleidsplan laat zien hoe de gemeente Hillegom groene kwaliteit realiseert en behoudt en hoe zij dit inbedt in haar ruimtelijke ontwikkeling. De insteek van het beleid is dat groen geen sluitpost meer is binnen ruimtelijke projecten, maar als een essentiële bouwsteen binnen de ruimtelijke kwaliteit geldt. Daarom is in het stedenbouwkundig plan een groene invulling ook een belangrijk uitgangspunt. Waar mogelijk worden groene elementen toegevoegd.

3.3.6 Duurzaamheidsbeleid: UP Duurzaamheid 2018-2022

Het klimaat staat steeds meer in de politieke en maatschappelijke belangstelling. Daarom gaat Hillegom het regionaal energieakkoord ondertekenen. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat Hillegom energieneutraal moet zijn in 2030 en geheel klimaatneutraal in 2050. Tegelijkertijd met de omgevingsvisie is het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022 vastgesteld waarin de

verschillende acties staan beschreven. De impact van deze ontwikkelingen op de uitstraling van de leefomgeving en belevingswaarde van bewoners zal altijd moeten worden meegenomen in de afwegingen. 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, op basis van het afwegingskader behorende bij de Omgevingsvisie.

3.3.7 Regionaal Energieakkoord 2017, ambitie Hillegom op basis van Omgevingsvisie

Binnen de regio Holland Rijnland hebben gemeenten hun ambities en doelstellingen rondom klimaat/energie uitgesproken. De regionale ambitie is om in 2050 een energie neutrale regio te zijn en daarmee bij te dragen aan de nationale en internationale doelstellingen op het gebied van klimaat en energie. Het streven is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw (Vanaf 1 januari 2020 moeten alle woning en utiliteitsplannen voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG)). Tevens is afgesproken nieuwbouw niet meer aan te sluiten op het gas, aangezien het aardgas eindig is. Ook wordt energie neutrale bouw gestimuleerd. In navolging van deze ambitie is het advies aan gemeenten en initiatiefnemers daarom om nieuwbouwprojecten die gepland staan zonder gasaansluiting te realiseren. Hier wordt aan voldaan in dit plan.

3.3.8 Parkeerbeleid

Op 26 januari 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' vastgesteld. Dit parapluplan regelt voor verschillende bestemmingsplannen dat het gemeentelijke parkeerbeleid van toepassing is. Het gemeentelijk beleid is opgenomen in separate beleidsnota's.

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' is onder andere van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan dient te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de manier waarop parkeren binnen het plangebied geregeld wordt.

3.3.9 Seniorennota 2009

Het seniorenbeleid heeft als doel senioren in staat te stellen deel te nemen aan het maatschappelijk leven en leefbaarheid van hun omgeving te waarborgen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om senioren buiten de maatschappij te plaatsen. Zij zijn door hun kennis en levenservaring juist een belangrijke pijler binnen onze maatschappij. Daarnaast is het beleid erop gericht hulp te bieden aan senioren die moeilijkheden ondervinden in hun persoonlijk en sociaal functioneren. De garantie van een breed pakket aan dienstverlening en zorg is het middel om deze doelstellingen vorm te geven.

Hillegom wil een gemeente zijn waar het prettig wonen, leven en werken is. Daarbij horen goede voorzieningen, waardoor de burgers in staat zijn te participeren in de samenleving. De eigen verantwoordelijkheid van de inwoners staat centraal, maar de gemeente stelt zich als een betrokken, meelevende instantie op wanneer ondersteuning noodzakelijk blijkt. Dit plangebied is mede gericht op seniorenwoningen en zal verder bestaan uit diverse betaalbare woningen. Hierdoor ontstaat een gemengd gebied waarin het prettig wonen is voor diverse doelgroepen.

3.3.10 Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025

Vanaf 1 januari 2015 is de gemeentelijke verantwoordelijkheid binnen het sociale domein uitgebreid door decentralisatie van een deel van de AWBZ-taken (onder meer (woon-)begeleiding, inloofunctie (O)GGZ en Beschermd wonen) naar de Wmo. De visie is gericht op een inclusieve samenleving:

"Alle inwoners kunnen meedoen in de samenleving. De inwoner die (tijdelijk) problemen heeft met het zelfstandig regie voeren, kan via de Wmo ondersteuning krijgen. Hierbij is lokale ondersteuning het uitgangspunt. De ondersteuning is dichtbij, op maat en in de eigen leefomgeving. Voor de groep inwoners die niet meer zelfstandig thuis kunnen wonen, en waarbij ondersteuning in de eigen omgeving tekortschiet, is (tijdelijk of permanent) opvang aanwezig. Onder opvang verstaan we wonen in één van de woonvormen van een instelling. Dit is waar mogelijk een tijdelijke situatie, waarbij er gestuurd wordt op herstel en uitstroom. Het doel is om inwoners zo snel mogelijk weer deel te laten nemen aan het maatschappelijk leven, naar eigen wensen en vermogen. Het deelnemen naar vermogen in de samenleving is ook afhankelijk van de mogelijkheden van de omgeving. Aandachtspunten zijn dan ook acceptatie van de omgeving en het voorkomen van uitsluiting en vereenzaming."

De doelgroep van de Maatschappelijke zorg bestaat uit mensen met een risico op uitval, de uitvallers zelf en mensen die weer aanhaken (Wolf, 2006). De groep omvat jongeren, volwassenen en ouderen. Het merendeel is alleenstaand, maar daarnaast zijn er gezinnen, eenoudergezinnen en in mindere mate, paren. In principe kunnen genoemde doelgroepen ook in dit plangebied wonen. Maatwerk zal daarbij toegepast moeten worden.

4 Uitvoeringsaspecten

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunning die daarvan afwijken dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de omgevings- en milieuaspecten voor het gehele plangebied Elzenhof.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Algemeen

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

4.1.2 Regelgeving

De herziene Monumentenwet 1988 schrijft voor dat gemeenten een eigen beleid voor de archeologische monumentenzorg voeren en bescherming bieden aan archeologische waarden in de bodem.

Uitgangspunt van het beleid is het behoud van waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden. In de Nota Archeologie is beschreven hoe zal worden omgaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De beleidskaart archeologie maakt onderdeel uit van de Nota Archeologie en geeft een vlakdekkend overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Deze kaart maakt inzichtelijk wanneer verplichting tot onderzoek kan ontstaan bij ruimtelijke ingrepen. In het beleid wordt beschreven wanneer nader onderzoek naar waarden is benodigd en wie hier verantwoordelijk voor is.

Archeologie in Erfgoedverordening

De gemeente is het bevoegd gezag voor beschermen van archeologische waarden. De bescherming kan worden neergelegd in een bestemmingsplan en in een (erfgoed)verordening. De gemeente gaat het uitgangspunt hanteren dat voor zover het archeologisch beleid niet is verankerd in een bestemmingsplan, de vereiste bescherming wordt geregeld in de Erfgoedverordening. De Erfgoedverordening treedt terug indien een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld dat volgens de Nota archeologiebeleid voorziet in de vereiste bescherming.

4.1.3 Onderzoek

Bij de start van de planontwikkelingen is er door Bilan een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. In het rapport '*BILAN, RAPPORT 2006 Hillegom (ZH), Leidsestraat, d.d. 10 augustus 2006*', zijn de resultaten beschreven. Dit rapport is als bijlage 2 toegevoegd aan deze plantoelichting.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting had, die te relateren is aan de aanwezigheid van relatief hooggelegen strandwallen/ oude duinen die in de voorbije eeuwen afgegraven en/of geëgaliseerd zijn. In de omgeving van het plangebied zijn diverse vondsten gedaan die zich voornamelijk concentreren op de strandwallen en dateren uit het laat Neolithicum tot de bronstijd, late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Het plangebied was op het moment van het onderzoek grotendeels bebouwd. Verwacht werd dat het terrein reeds grotendeels verstoord zou zijn door de bestaande omgeving en de inrichting van de omgeving, waaronder de aanleg van een vijver. Mogelijk zou echter ter plaatse van de onbebouwde delen de bodem nog (grotendeels) intact gebleven kunnen zijn.

Tijdens het veldonderzoek werden uitsluitend archeologische indicatoren van recente aard gevonden. Deze objecten, met name baksteen, puin en plastic, bevonden zich hoofdzakelijk in de A-horizont en waren niet meer in situ. Ze hebben derhalve een zeer beperkte indicatieve waarde en wijzen niet op een vindplaats. Het laaggelegen, venige oostelijke deel van het plangebied was in het verleden vermoedelijk weinig aantrekkelijk voor bewoning. In dit deel van het plangebied, evenals het westelijke deel, wordt op basis van de resultaten van het veldonderzoek geen vervolgonderzoek aanbevolen.

In het centrale deel van het plangebied werd in een klein aantal boringen tot 200 cm –mv in het moedermateriaal baksteen aangetroffen. De kleine omvang van de fragmenten (spikkels) liet een determinatie en datering evenwel niet toe. Baksteen werd reeds aangewend in de Romeinse periode en aangezien de vorming van de strandwallen en duinen toen nog steeds in volle gang was, kunnen vondsten en vindplaatsen uit deze periode (en ouder) in het zand begraven liggen. Om uitsluitsel te verkrijgen over de reden van de aanwezigheid en de aard van de baksteenspikkels, en derhalve of zij een indicator zijn voor een eventuele vindplaats uit de Romeinse periode of jonger in het plangebied, werd aanbevolen de vier betreffende boringen te verdichten. Op basis van de resultaten van dit verdichtend booronderzoek zal advies gegeven kunnen worden of in het plangebied al dan niet vervolgonderzoek door middel van proefsleuven dient plaats te vinden.

Archeologisch vervolgonderzoek

Door Antea Group is er in het plangebied een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd aan de hand van de conclusies van het eerste onderzoek van Bilan. In het rapport '*Antea Group Archeologie 2020/53, Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen (karterende fase), Elzenhof, Gemeente Hillegom, d.d. 29 juni 2020*' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit rapport is in zijn geheel als bijlage 3 aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusie van het rapport is de volgende:

Het karterend booronderzoek heeft duidelijk gemaakt dat, in afwijking op de eerdere bevindingen uit het verkennend booronderzoek, de bodem binnen het plangebied geen overgangsgebied van een strandwal naar een veenvlakte betreft maar alleen een veenvlakte. Op basis van de resultaten uit het verkennend booronderzoek werd de mogelijkheid geopperd dat de grijs- tot bruinkleurige zandige laag met baksteenspikkels, gelegen op het plaatselijk aanwezige veenpakket, dateert uit de Romeinse tijd of jonger. Op basis van het karterend booronderzoek is aangetoond dat deze laag akkergrond betreft, waar de aardewerk- en baksteenfragmenten vermoedelijk zijn opgebracht, al dan niet gemengd met mest (fosfaathoudend). Op basis van het aangetroffen aardewerk dateert de akkerlaag van de 16e tot en met de 19e eeuw. De aangetroffen akkerlaag bevat een dusdanig geringe verspreiding van sterk gefragmenteerd aardewerk en keramiek, dat niet gesproken kan worden van een vindplaats. Het ontbreken van een vindplaats wordt tevens benadrukt door de sterk geroerde aard van de akkerlaag en de aanwezigheid van bodemvreemde en vooral recente puinresten zoals zilverfolie en steenkool. Er zijn geen vondsten aangetroffen in de top van het veen, hierin wordt dan ook geen vindplaats verwacht.

Geadviseerd wordt dan ook om het plangebied vrij te geven van aanvullend onderzoek (zie advieskaart kaartbijlage 2). Ook voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.1.4 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van de plannen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Algemeen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

4.2.2 Regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

4.2.3 Onderzoek

Het plangebied is te typeren als een gemengd gebied. Ook in het geldende bestemmingsplan Elsbroek is dit zo getypeerd. Woningen, een drukke provinciale weg (N-208), bedrijven en maatschappelijke voorzieningen liggen allemaal dicht bij elkaar. Rondom het plangebied liggen dan ook een aantal bedrijven met een hindercontour die gedeeltelijk in een klein gedeelte van het plangebied invloed hebben. In onderstaande tabel zijn de grootste hinderafstanden weergegeven op basis van een rustige woonwijk waar de VNG brochure vanuit gaat. De grootste hinderafstand in relatie tot omliggende bedrijven wordt veroorzaakt door het aspect geluid.

Tabel 1: grootste hinderafstanden tot de grens van het gehele plangebied (bron: omgevingsdienst West-Holland)

Naam	Locatieadres	SBI-code	SBI omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m) ¹
Woonzorgcentrum Bloemswaard	Garbialaan 3	871.1	Verpleeghuizen	2	30	15
Tandartspraktijk Ruigrok	Vincent van Gogh singel 2 C	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	0
Tandartspraktijk Vincent de Bode	Vincent van Gogh singel 2 A	8621, 8622, 8623	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	10	0
Weijers & Zn. BV	Leidsestraat 100	0163.6	Tuinbouw- bloembollendroog- en preparatiebedrijven	2	30	54
De Lampion	Palet 1 A	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	10	18
Oriental	Palet 12	561	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1	10	85
PLUS Van der Neut	Palet 4	471	Supermarkten, warenhuizen	1	10	55
EnTutainment	Wilsonweg 6	941, 942	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1	10	35
Beugelsdijk auto service	Wilsonweg 8 a	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen	2	30	45
Stefan's Autoservice	Wilsonweg 8 b	451, 452, 454	Handel in auto's en motorfietsen	2	30	44
Brakel Loodgietersbedrijf	Wilsonweg 10 a	41, 42, 43.3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2	30	58
Bouwbedrijf Janssen	Veenenburgerlaan 49 a	41, 42, 43.2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	50	181

Voor de aspecten geur, stof en gevaar gelden voor alle genoemde bedrijven op basis van een rustige woonwijk al kleinere hinderafstanden. Doordat de omgeving van dit plangebied is aan te merken als een gemengd gebied mag de hinderafstand waar rekening mee gehouden dient te worden verkleind worden. De grootste hinderafstand is dan 30 meter voor het aspect geluid. De nieuwe woningen komen op een grotere afstand te liggen dan deze 30 meter zodat geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de aanbevolen hinderafstanden.

Tenslotte gaat er vanuit dit nieuwe woongebied ook geen hinder naar de omliggende bedrijven. De nieuwe woningen zullen niet extra beperkend werken omdat er vanuit de woningen weinig hinder te verwachten is voor de bedrijfsvoering en reeds bestaande woningen dicht bij de betreffende bedrijven liggen die bepalen welke mogelijkheden deze bedrijven vanuit het aspect hinder hebben.

4.2.4 Conclusie

Het plan is voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering uitvoerbaar.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheeren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

4.3.2 Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Om de bodemkwaliteit in beeld te krijgen in een bodemonderzoek uitgevoerd.

4.3.3 Onderzoek

Voor de ontwikkeling van Elzenhof worden werkzaamheden in de bodem uitgevoerd. In het kader van de ontwikkeling is toetsing aan de Wet bodembescherming nodig. De locatie voor de ontwikkeling van Elzenhof betreft grotendeels braakliggend terrein. In het verleden hebben op dit terrein diverse gebouwen gestaan zoals de voormalige RK Technische School (Garbialaan 24), die inmiddels gesloopt zijn. Wegens eigendomsoverdracht van een gedeelte van deelgebied C, Leidsestraat 33a, heeft er in dit deelgebied reeds sanering plaatsgevonden in verband met de aanwezigheid van PAK, zink, minerale olie en asbest.¹

Op de saneringslocatie in deelgebied C was voorheen op het maaiveld een huisbrandolietank aanwezig die olie heeft gelekt. De bodemsanering is uitgevoerd wegens de aanwezigheid van een

¹ Bronnen:

- Verkennend asbestonderzoek, IDDS bv, kenmerk 1305F419/PDI/rap1-VO, 28 juni 2013
- Nader asbestonderzoek, IDDS bv, kenmerk 1305F419/GGE/rap2, 17 juli 2013
- Waterbodemonderzoek Garbialaan te Hillegom, ATKb, kenmerk 20181288/rap02, 6 juni 2019
- Milieukundig onderzoek Leidsestraat 33a te Hillegom, ATKb, kenmerk 20181288/rap01, 17 juni 2019
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Garbialaan te Hillegom, ATKb, kenmerk 20181291/rap02, 26 juni 2019
- Nader bodemonderzoek, ATKb, kenmerk 20190491/rap01, 4 oktober 2019
- Bodemonderzoek PFAS, ATKb kenmerk 20190491/rap02, 31 oktober 2019

nieuw geval van verontreiniging met minerale olie. Het doel van de sanering was om de nieuwe verontreiniging volledig te verwijderen in het kader van de zorgplicht (artikel 13 Wet bodembescherming).

Elders op de locatie Leidsestraat 33a in deelgebied C zijn een matige verontreiniging met zink ($0,2 - 0,5$ m-mv over een oppervlakte van circa 20 m^2) met een beperkte omvang (circa 6 m^3) en een sterke verontreiniging met PAK ($0 - 0,5$ over een oppervlakte van circa 20 m^2) met beperkte omvang (circa 10 m^3) in de grond vastgesteld. Deze zijn in aanvulling op de ontgraving van de olieverontreiniging ontgraven. De beschreven bodemsanering is vastgelegd in het evaluatieverslag (bron: atkb, Adviesbureau voor bodem, water en ecologie, Evaluatieverslag bodemsanering; maart 2020). De asbestsanering is eveneens vastgelegd in een evaluatieverslag (bron: atkb, Adviesbureau voor bodem, water en ecologie, BUS-evaluatie; maart 2020).

Door de sanering is de verontreiniging met minerale olie, de sterke verontreiniging met PAK, asbest en de matige verontreiniging met zink verwijderd tot onder de terugsaneerwaarde. Er is geen restverontreiniging in het plangebied achtergebleven.

Voor de rest van deelgebied C is, in combinatie met deelgebied A en B, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennd bodemonderzoek plangebied project de Elzenhof Hillegom, d.d. 11 november 2020). Hieruit blijkt dat de bodem over het algemeen tot circa $2,5 \text{ m} - \text{mv}$. uit zand bestaat. In enkele boringen is vanaf $1,0$ tot $2,5 \text{ m} - \text{mv}$. veen aangetroffen. In de bodem zijn licht verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen en PFAS gemeten. De bovengrond aan de zuidzijde van het plangebied wordt beoordeeld als klasse Wonen/Industrie. De overige bovengrondmonsters voldoen aan de klasse Landbouw/natuur. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan PFAS gemeten. Dit zijn licht verhoogde concentraties.

Ook op basis van het verkennend bodemonderzoek worden vanuit een milieu hygiënisch oogpunt geen nadelige effecten verwacht. Er worden met deze ontwikkelingen dan ook geen belangrijk nadelige milieugevolgen verwacht ten aanzien van bodem.

4.3.4 Conclusie

Het aspect bodem geeft geen beperkingen voor realisatie van de woningen.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet en

regelgevingen. Voor de omgevingsvergunning zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

4.4.2 Onderzoek

Om te bepalen of er sprake is van risico's ten aanzien van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de risicokaart (www.risicokaart.nl) zie figuur 4.1. Daarop zijn risicobronnen weergegeven en ook gevoelige objecten die beschermd moeten worden tegen eventuele risico's.

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit kan afgeleid worden uit onderstaande kaart, waarin het invloedsgebied van elke bron is weergegeven.

Het plangebied ligt op korte afstand van de N208. Weliswaar is de N208 niet op de risicokaart opgenomen, maar de provincie heeft wel alle provinciale wegen vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de N208 kan transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gelet op de aard van de weg zal het aantal transporten gering zijn. Bovendien liggen er ook geen bedrijven in de directe omgeving waarvoor transport van gevaarlijke goederen over deze weg noodzakelijk is. Het transport van gevaarlijke stoffen zal niet leiden tot belemmeringen voor het plan. Andere risicobronnen zijn niet in de omgeving van het plangebied aanwezig.



Figuur 4.1: fragment risicokaart (www.risicokaart.nl)

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

4.5.2 Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industriellawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones van het spoorlawaai, industriellawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden. Op het aspect wegverkeerslawaai wordt hier nader ingegaan.

4.5.3 Onderzoek

In het plangebied is door Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In het onderzoek 'Plan Elzenhof te Hillegom, d.d. 22 juli 2020' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd aan dit plan.

Het doel van het akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de geluidbelasting op de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen), vanwege de omliggende wegen (Leidsestraat en Olympiaweg). Daarnaast wordt, aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek, bepaald of wordt voldaan aan de grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder en de kaders die volgen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Leidsestraat

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat alleen ter plaatse van gebouw C2 woning C27 een overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarde van 48 dB is berekend. De maximale geluidbelasting op de 2^e verdieping ter plaatse van de zijgevel en achtergevel bedraagt maximaal 50 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Echter blijkt uit het voorlopig ontwerp d.d. januari 2020 van deze woningen dat deze twee gevels ter plaatse van de 2^e verdieping worden uitgevoerd als dove gevels conform art. 1b vierde lid Wgh. Hierdoor worden deze gevels buiten beschouwing gelaten conform de Wgh en hoeven geen maatregelen te worden getroffen.

De overige gebouwen kennen geen overschrijding ten gevolge van het wegverkeer op de Leidsestraat. Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden voor deze woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Leidsestraat. Hierbij wordt uitgegaan van een dove gevel bij woning C27 in blok C2 ter plaatse van de zij- en achtergevel op de 2^e verdieping. Dit wordt door de gemeente als voorwaarde opgenomen in vergunning.

Olympiaweg

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting op de gebouwen in deelgebied C als gevolg van het wegverkeer op de Olympiaweg, lager is dan 35 dB en hiermee ruim onder de voorkeursgrenswaarde. Er hoeven geen maatregelen getroffen te worden voor de woningen in dit deelgebied als gevolg van het wegverkeer op de Olympiaweg.

4.5.4 Conclusie

Het aspect geluid is geen beperking voor de ontwikkeling binnen het plangebied.

4.6 Kabels en Leidingen

Er komen geen planologisch relevante kabels en leidingen voor in het plangebied. Daarom is het ook niet nodig om een beschermingsregime op te nemen op de verbeelding en in de regels. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planuitvoering.

4.7 Lucht

4.7.1 Algemeen

Door de uitstoot van gassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.7.2 Regelgeving

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit is beschreven in titel 5.2 van de Wet milieubeheer en de algemene maatregelen van bestuur inzake de luchtkwaliteitseisen. In de Wet milieubeheer is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀). Deze grens komt overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal.
- Voor kantoren geldt dat kantoren met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100.000 m² bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

4.7.3 Onderzoek

In het hele plan komen 121 woningen. Daarmee zal dit project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een toe- of afname van de luchtkwaliteit in het gebied. Ook zijn in de directe omgeving geen (woningbouw-) plannen in ontwikkeling die voor cumulatie kunnen zorgen. Het project valt onder de algemene vrijstelling die het Ministerie afgegeven heeft zodat verder onderzoek achterwege gelaten kan worden.

4.7.4 Conclusie

De woningbouwplannen voldoen aan de eisen die gesteld worden ten aanzien van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is op grond daarvan niet nodig.

4.8 Natuurtoets

4.8.1 Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in bebouwd gebied wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

4.8.2 Regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient getoetst te worden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Bij soortenbescherming van planten en dieren moet aandacht worden besteed aan de in het wild voorkomende vogels onder de vogelrichtlijn en de dier- en plantensoorten onder de habitatrichtlijn. Dier- en plantensoorten die in de bijlage van de wet genoemd worden vallen ook onder de beschermde soorten, op deze lijst mogen provincies een 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11).

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS), Natura 2000-gebieden, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden.

4.8.3 Onderzoek

Er is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd in het plangebied. In het rapport: 'Natuurtoets, Realisatie woonwijk Hillegom, Toetsing Wet Natuurbescherming en NNN, projectnummer 0458367.100, d.d. 25 maart 2020' staan hiervan de resultaten beschreven. Het gehele rapport is als bijlage 5 aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn onderstaand weergegeven:

Beschermde gebieden

In het projectgebied en de directe omgeving is geen NNN-gebied aanwezig. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake. (Significant) Negatieve effecten op NNN zijn uitgesloten. Er is daarom, ten aanzien van NNN, geen noodzaak voor vervolgstappen of een uitgebreidere toetsing.

In het projectgebied is geen Natura 2000-gebied aanwezig. Als gevolg van de relatief grote afstand kunnen effecten op de Natura-2000 gebieden ten gevolge van versnippering, verstoring door geluid, verstoring door licht en verstoring door trillingen op voorhand worden uitgesloten. Omdat de effecten ten gevolge van vermesting en verzuring op stikstofgevoelige habitattypen kunnen niet geheel kunnen worden uitgesloten, heeft AM B.V. door SAB Adviseurs in Ruimtelijke Ontwikkeling een Aeries-berekening laten uitvoeren (SAB, 2020) welke als bijlage 6 bij deze onderbouwing is gevoegd. In deze rapportage wordt geconcludeerd dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden, zie ook 4.9. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Beschermde soorten

Uit de bureaustudie in combinatie met het terreinbezoek is gebleken dat de volgende in het kader van de Wet natuurbescherming beschermde soorten aanwezig zijn en/of mogelijk verwacht worden in het projectgebied:

- Algemene broedvogels (nestplaatsen aanwezig);
- Vleermuizen (mogelijk verblijfplaatsen in omgeving en foerageergebied).

In onderstaande tabel is aangegeven welke gevolgen de aanwezigheid van (het leefgebied van) deze soorten heeft voor het voorliggende plan. Aangegeven is of het plan uitvoerbaar is, en of er bij realisatie van het plan sprake is van een overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Tabel 3: Overzicht conclusies en vervolgstappen soortbescherming.

Soort (groep)	Vogels (algemene broedvogels)	Zoogdieren (vleermuizen)
Essentieel leefgebied in projectgebied?	Ja, bomen en struiken bieden nestgelegenheid	Nee, maar mogelijk wel verblijfplaatsen in woningen naast projectgebied
Is er sprake van een overtreding?	Nee, mits er wordt gewerkt buiten het broedseizoen	Nee
Is een ontheffing noodzakelijk	Nee	Nee
Is het plan uitvoerbaar?	Ja	Ja

Er zal gewerkt worden buiten het broedseizoen als het gaat om het verwijderen van de bomen en struiken. Daarmee is het plan uitvoerbaar als het gaat om de soortbescherming. Tevens zal

lichtuitstoot in de richting van de naastgelegen woningen zoveel mogelijk dienen te worden voorkomen in verband met de mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen in woningen/gebouwen gelegen naast het projectgebied.

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. De zorgplicht houdt in dat planten en dieren niet onnodig vernield/gedood of verstoord mogen worden. De initiatiefnemer/uitvoerder is verantwoordelijk voor een adequate naleving van de algemene zorgplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

4.8.4 Conclusie

Het aspect natuur geeft geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Stikstofdepositie

4.9.1 Wettelijk kader

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om in het kader van een mogelijke vergunningaanvraag Wet natuurbescherming te onderzoeken wat de stikstofdepositie is tijdens de bouw- en gebruiksfase is een berekening benodigd om te onderzoeken of aangewezen soorten geen nadelige invloed kunnen ondervinden van de plannen.

4.9.2 Onderzoek

Er is door SAB een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het rapport 'Onderzoek stikstofdepositie Elzenhof, Hillegom Gemeente Hillegom, versie 2.4, d.d. 26 maart 2021' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit onderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan deze plantoelichting.

Op 1 juli j.l. is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering van kracht geworden. Deze wet voorziet in een vrijstelling voor een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen. De bij deze activiteiten vrijkomende emissies die zorgen voor stikstofdepositie mogen dan bij de beoordeling buiten beschouwing worden gelaten. De maatregelen uit de structurele aanpak stikstof vormen de juridische basis voor deze vrijstelling. Zo doet de Bouwvrijstelling geen afbreuk aan het bereiken van de natuurdoelen uit de wet door het relatief kleine aandeel van de bouwsector in de stikstofuitstoot en door de maatregelen die ook al in verschillende sectoren genomen zijn. De maatregelen in de bouw die in de routekaart 'Schoon en Emissieloos Bouwen' worden uitgewerkt, zullen het structurele pakket en daarmee de juridische basis voor de bouwvrijstelling nog verder versterken.

De reikwijdte van de partiële vrijstelling omvat projecten (vergunningaanvragen), maar ook plannen (bestemmingsplannen) zo blijkt uit de Nota van Toelichting behorende bij de AMvB.

Daarin is te lezen dat de partiële vrijstelling ook kan helpen bij het vaststellen van bestemmingsplannen door gemeenten. Als het bestemmingsplan dient om bepaalde bouwactiviteiten of de aanleg of wijziging van werken mogelijk te maken, zal voor dit onderdeel van het plan kunnen worden verwezen naar het feit dat al een beoordeling door de wetgever heeft plaatsgevonden die een partiële vrijstelling voor de bouwfase van het project heeft vastgesteld (zie memorie van toelichting, bron: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35600-3.html>).

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het door SAB uitgevoerde stikstofonderzoek voor de aanlegfase buiten beschouwing kan worden gelaten. Het onderzoek voor de gebruiksfase toont aan dat in deze fase geen overschrijding van de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j plaatsvindt. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor het aspect stikstof in de gebruiksfase. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming nodig.

4.9.3 Conclusie

Het aspect stikstofdepositie vormt geen beperking voor de planontwikkeling.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Wettelijk kader

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voor elke ruimtelijke ontwikkeling die genoemd wordt in de C- of D-lijst een motivering moet worden gegeven waarin wordt beoordeeld of een m.e.r.-procedure doorlopen dient te worden. Deze motivering dient op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd.

In bijlage D is als categorie D11.2 de volgende activiteit opgenomen. De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Om te achterhalen of een m.e.r.-beoordeling nodig is, dient beoordeeld te worden of het plan moet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het Besluit m.e.r. kent echter geen definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject. Om te kunnen beoordelen of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dient te worden gekeken naar de volgende zaken:

1. de concrete omstandigheden van het geval, waarbij de aard en omvang van het project van belang zijn;
2. het gebied waarin de ontwikkeling plaats zal vinden;
3. de mogelijkheden op grond van het bestemmingsplan;
4. de milieugevolgen.

Dit volgt uit de volgende uitspraken van de ABRvS:

- 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694), zaak Hornbach Duiven;
- 31 januari 2018 (CLI:NL:RVS:2018:348), zaak Villa Arena;
- 18 april 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:1297), zaak Decathlon;
- 18 juli 2018, (ECLI:NL:RVS:2018:2414), zaak Leisurecentrum Ede.

Uiteindelijk gaat het om een afweging van bovenstaande punten 1 tot en met 4 of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Antea Group een beoordeling geschreven of er sprake is van nadelige milieugevolgen waarvoor een MER nodig zou kunnen zijn. In het rapport '*Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, d.d. 26 mei 2021*' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit rapport is opgenomen als bijlage 8 bij deze onderbouwing. Conclusie is dat er geen nadelige effecten verwacht worden.

4.10.3 Conclusie

Door het project zullen geen nadelige milieugevolgen ontstaan. Op basis van de aanmeldnotitie is op 14 juli 2021 besloten dat voor dit project geen milieueffectrapportage benodigd is. Dit besluit is als bijlage 8 bij de onderbouwing gevoegd.

4.11 Water

4.11.1 Algemeen

Om ook het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verder gaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

4.11.2 Onderzoek

Met de ontwikkeling van Elzenhof neemt het totaal oppervlak aan verharding ten opzichte de referentiesituatie af van 17.377 m² naar 15.908 m². Het areaal aan oppervlaktewater wordt binnen het plan vergroot, waarbij de watergangen voldoende drooglegging hebben om ook in extreme situaties inundatie vanuit de watergang te voorkomen. In zowel de huidige als toekomstige situatie zijn daarmee geen knelpunten in het watersysteem te verwachten.

Voor de werkwijze van het hemelwater en afvalwater wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het Hemelwater wordt daarbij afgevoerd naar nieuw aan te leggen oppervlaktewater. Om in situaties met extreme neerslag (een bui van eens in de 100 jaar) op te kunnen vangen moeten de waterstanden in het oppervlaktewater 0,2 m beneden het wegpeil blijven. Tevens wordt geadviseerd om het vloerpeil van de woningen minimaal 0,2 á 0,3 m boven het wegpeil te realiseren.

De watertoets is uitgevoerd op basis van het voorlopig stedenbouwkundig plan. In het definitief stedenbouwkundig plan is de sloot aan de noordwestzijde van het plangebied behouden (Bron: 'Elzenhof, Hillegom, DO Stedenbouwkundig Plan d.d. 31 mei 2021'). Dit in tegenstelling tot hetgeen beschreven in de watertoets in paragraaf 4.2. Hiermee blijft de huidige functie van deze watergang behouden.

Er worden met de ontwikkeling van het voornemen dan ook geen significant negatieve effecten op het watersysteem verwacht, zie hiervoor ook de rapportage welke als bijlage 9 aan deze onderbouwing is toegevoegd.

4.11.3 Conclusie

Het plan is passend binnen de kaders die het Waterschap daarvoor heeft vastgesteld en vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 Conclusie

Op basis van een toets van de uitvoeringsaspecten kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van Elzenhof met 121 woningen past binnen de geldende (milieu)wet- en regelgeving.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om een concrete ontwikkeling mogelijk te maken. Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden opgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Dit is anders wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. Ten aanzien van de aanleg van de voorzieningen in en nabij het plangebied draagt initiatiefnemer zorg voor realisatie van de openbare voorzieningen. De kosten voor voorliggende ruimtelijke onderbouwing en die van de daarbij behorende onderzoeken worden/zijn door de initiatiefnemer gedragen. Dit geldt niet voor de bodemonderzoeken vermeld in 4.3. Deze zijn uitgevoerd voor rekening van gemeente Hillegom.

Met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarmee de door de gemeente te maken kosten kunnen worden verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de procedure zal dit plan worden voorgelegd aan Rijk, provincie en waterschap. Vervolgens wordt het als ontwerp ter inzage gelegd en kunnen er zienswijzen gegeven worden. Na afloop van de ter inzage periode neemt het college van burgemeester en wethouders een besluit en nemen daarbij ook een besluit over de ingekomen zienswijzen.

Vooroverleg

De aanvraag van de omgevingsvergunning past qua hoeveelheid woningen die gerealiseerd worden (121) binnen de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan Elsbroek. Op grond van dit bestemmingsplan mogen er zelfs meer woningen gebouwd worden. Omdat niet voldaan wordt aan de hoeveelheid woningen per deelgebied en exacte invulling van het parkeren (volledig op eigen terrein en/of onder het gebouw) kan er geen uitwerkingsplan in procedure gebracht worden. De omgevingsvergunning voldoet echter wel aan de intentie van de invulling van het plangebied waarmee Rijk, provincie en Waterschap eerder hebben ingestemd. De gemeente acht vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro in dit geval niet meer nodig, omdat dit plan passend is binnen de belangen van genoemde diensten als het gaat over dit plangebied die zij al eerder getoetst hebben.

Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen voor het geven van zienswijzen. Voor deelgebied C is één zienswijze ontvangen. De onderbouwing en beantwoording hiervan is opgenomen middels de aangehechte bijlage.

Bijlagen

Bijlage 1:	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2:	Archeologisch onderzoek Bilan
Bijlage 3:	Archeologisch vervolgonderzoek
Bijlage 4:	Bodemonderzoeken
Bijlage 5:	Natuurtoets
Bijlage 6:	Stikstofonderzoek
Bijlage 7:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 8:	m.e.r.-beoordeling
Bijlage 9:	Watertoets
Bijlage 10:	Beantwoording zienswijze

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al bijna 70 jaar.

Contactgegevens

Monitorweg 29
1322 BK ALMERE
Postbus 10044
1301 AA ALMERE

E. info@anteagroup.nl

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.