Ruimtelijk onderbouwing

Haven 10

Gemeente Hillegom

Datum: 18 september 2020

INHOUD

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding**	**3**
1.2	**Het plangebied**	**3**
1.3	**Geldend bestemmingsplan**	**3**
1.4	**Leeswijzer**	**4**
2	**Het plan**	**5**
2.1	**Korte ontstaansgeschiedenis en huidige situatie**	**5**
2.2	**Nieuwe situatie**	**8**
3	**Toets aan beleid**	**12**
3.1	**Inleiding**	**12**
3.2	**Rijksbeleid**	**12**
3.3	**Provinciaal beleid**	**13**
3.4	**Regionaal beleid**	**19**
3.5	**Gemeentelijk beleid**	**22**
4	**Toets aan milieu- en omgevingsaspecten**	**25**
4.1	**Inleiding**	**25**
4.2	**Milieu-aspecten**	**25**
4.3	**Omgevingsaspecten**	**33**
5	**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**44**
5.1	**Economische uitvoerbaarheid**	**44**
5.2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**45**

Bijlage 1. Presentatieboek Haven 10 Hillegom, Ontwerpburo Veldhoven en partners, 27 maart 2020
Bijlage 2.Verkennend bodemonderzoek Haven 10 Hillegom, de Klinker Milieu, 12 maart 2020
Bijlage 3.Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Hillegom Haven 10, Transect, 23 maart 2020
Bijlage 4. Stikstofberekening Haven 19 Hillegom, Ontwerpburo Veldhoven en partners, 26 augustus 2020

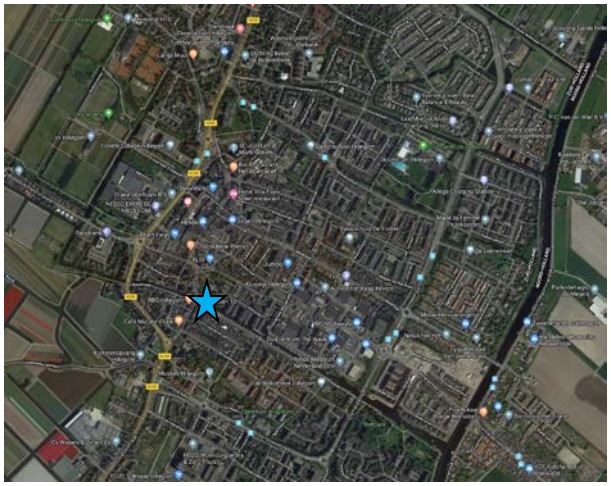
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het perceel ‘Haven 10’ in Hillegom bevindt zich een winkel, een bloembinderij, met er boven een woning (appartement). Het voornemen bestaat om boven deze winkel een 2e appartement toe te voegen; hier is voldoende ruimte voor. De achterzijde van het perceel grenst aan een andere straat, de Havenstraat. Het is stedenbouwkundig passend hier een woning te realiseren, nu deze plaatselijk ingepast kan worden in het straat- en bebouwingsbeeld.
De voorziene ontwikkeling kan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt door af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12. lid 1 onder a sub 3 Wabo. Toepassing van dit artikel vereist een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document voorziet daarin.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Haven 10/ Havenstraat, gelegen in het centrum van Hillegom.



(globale) ligging plangebied, rechts bij blauwe ster

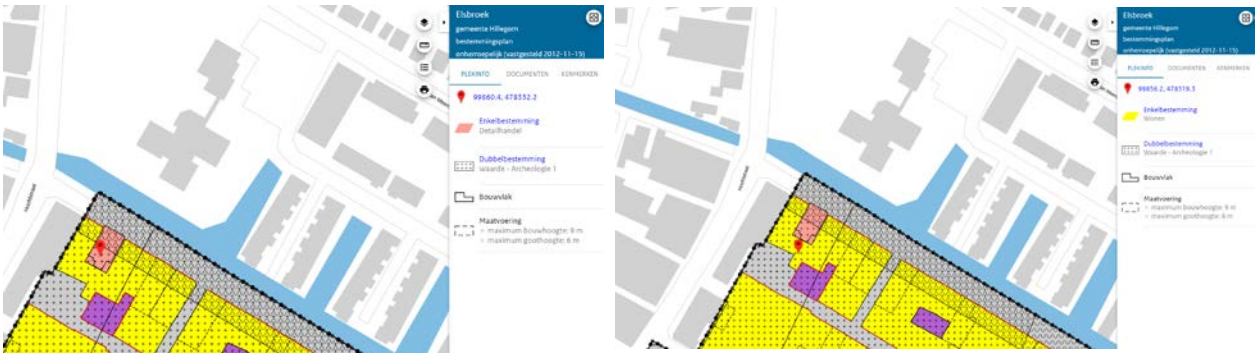
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Elsbroek, zoals vastgesteld op 15 november 2012. Voor het voorste deel geldt een bestemming Detailhandel met een bouwvlak dat om het bestaande gebouw is getrokken. Tevens is een maximum goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m opgenomen. In de regels is geregeld dat de gronden bestemd zijn voor detailhandel met wonen uitsluitend op de verdiepingen. In de specifieke gebruiksregels is -evenwel- geregeld dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegestaan. De voorziene 2e woning in de verdieping is daarom niet mogelijk op basis van het bestemmingplan. Daarnaast bevindt zich de keuken van één van de woningen op de begane grond.
Voor het achterste deel geldt een bestemming Wonen. Deze gronden zijn logischerwijs bestemd voor het wonen, doch in de regels is geregeld dat woningen alleen mo-

gen worden gebouwd binnen een bouwvlak. Een bouwvlak is ter plaatse niet opgenomen en daarom mag ter plaatse geen nieuwe woning worden gebouwd ingevolge het bestemmingsplan. Voor een deel van het achterterrein waar de parkeerplaatsen komen geldt een bestemming Verkeer. Nu dit deel als erf in gebruik wordt genomen, is ook op dit punt sprake van strijd.

Voor het voorste deel van het perceel is verder een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering opgenomen. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor (de bescherming van) waterkeringen, watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen en waterbergingsgebieden. Op deze gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Nu ter plaatse van de dubbelbestemming geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden, levert de dubbelbestemming geen strijdigheden op.

Tot slot geldt voor het gehele plangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1. De bestemming regelt dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden, die eventueel in de grond aanwezig zijn. Om na te gaan of dit het geval is, dient bij bouw- en aanlegwerkzaamheden archeologisch onderzoek te worden verricht. Dit onderzoek is verricht, zie verder hoofdstuk 4.



Uitsneden geldend bestemmingsplan Elsbroek

Volledigheidshalve wordt vermeld dat tevens een paraplu bestemmingsplan Parkeren geldt, zoals vastgesteld op 26 januari 2017. Dit bestemmingsplan regelt in het kort dat bij elke ontwikkeling voldaan moet worden aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Van deze regel kan worden afgeweken. Of wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid wordt in hoofdstuk 4 van deze toelichting beoordeeld.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het plan

2.1 Korte ontstaansgeschiedenis en huidige situatie

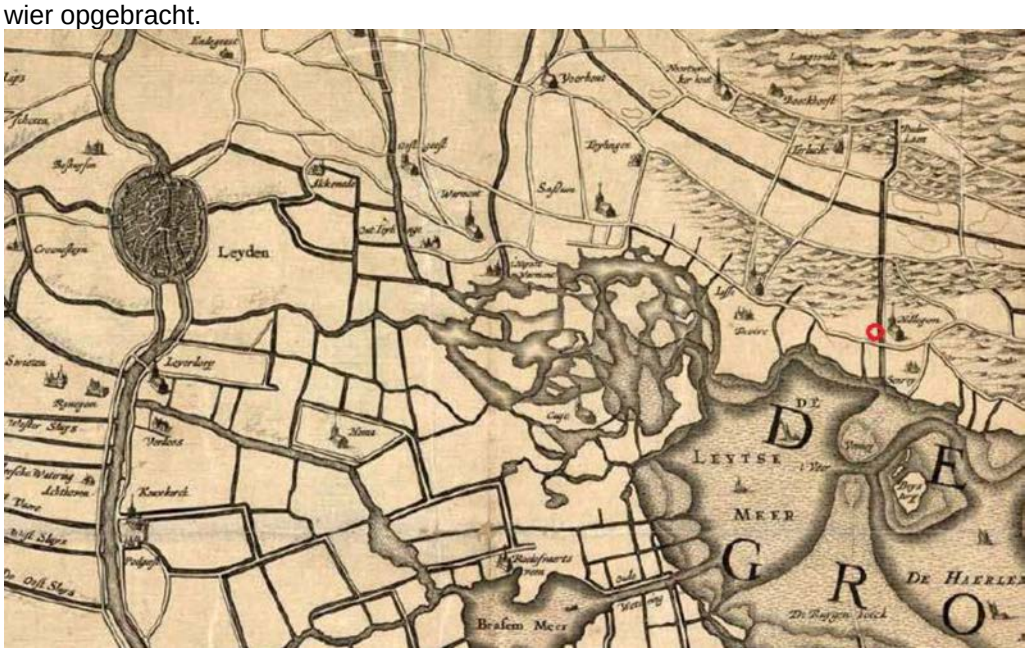
Alvorens de huidige en gewenste nieuwe situatie te benoemen, is het nodig het gebied -kort- in zijn cultuurhistorische context te beschouwen. Niet alleen is de geschiedenis vaak een bron voor inspiratie en tegelijk iets van het verleden zichtbaar te houden. Maar het verleden verklaart ook waarom de fysieke ruimte is ingericht en gebruikt wordt zoals ze is en waarom er veranderingen gewenst zijn. Cultuurhistorische waarde zijn tastbare elementen en structuren die een beeld geven van onze geschiedenis. Ze vormen oriëntatiepunten, zorgen voor afwisseling en maken dat bewoners zich met een stad of streek kunnen identificeren.

Hillegom is in de vroege middeleeuwen ontstaan rond de Maartenskerk, het Hof van Hillegom en de Houttuin, ongeveer op de plek waar de Hillegomsebeek met de oostelijke strandwal van Voorhout kruist. De nederzetting bezat vóór 1120 een eigen kapel. De bewoners hielden zich aanvankelijk met akkerbouw en veeteelt bezig. Men vestigde zich in deze streek veelal op een strandwal. Hoewel een groot deel van de strandwallen ten behoeve van de bollenteelt is afgegraven, is het stelsel van grote invloed geweest op de stedenbouwkundige structuur. De richting van de langgerekte Heereweg (één van de oudste en voornaamste nederzettingsassen) die in noord-zuid richting evenwijdig aan de kustlijn loopt, laat zich er bijvoorbeeld door verklaren.

17e eeuwse kaart Hillegom

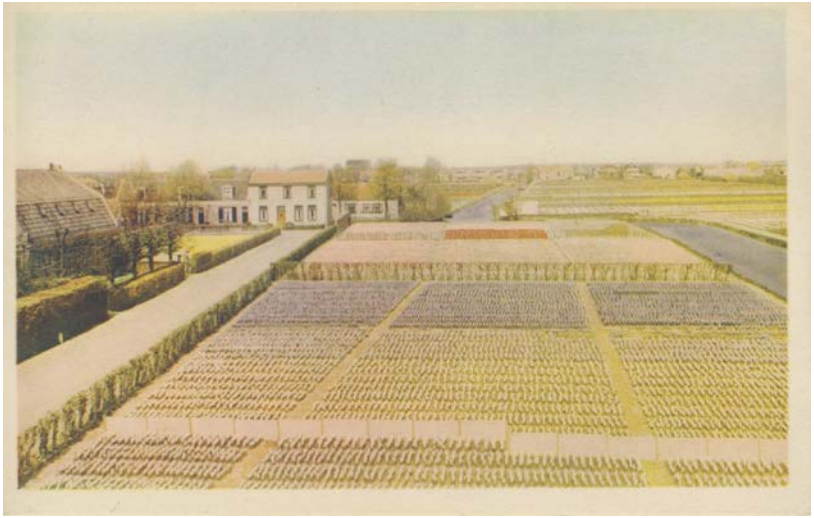
De strandwal zorgde voor droge voeten omdat deze hoger lag dan de rest van de omgeving. De zandgronden zorgden tevens voor een ideale ondergrond voor landbouw en veeteelt. Zodoende ontstonden diverse wegdorpen tussen Haarlem en Leiden, waar Hillegom er één van is.

Al in de zestiende eeuw was een begin gemaakt met het afgraven en ontginnen van de binnenduinen. Op de tuinbouwgronden, oftewel "geestgronden" die zo ontstonden, gingen de Hillegommers groenten en fruit telen. Om dichter bij het grondwater te komen ging men vanaf het einde van de 18e eeuw over op grootschalige ontginningen van de landbouwgronden op strandwallen. Zand werd vervoerd naar de grote steden voor stadsuitbreidingen van Amsterdam, Haarlem en Leiden. Hiervoor is bijvoorbeeld ten westen van de dorpskern een ‘zandvaart’ aangelegd. De grootste zanderijactiviteiten vonden in de bollenstreek plaats rond Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout. Ter verbetering van de arme grond op de strandwallen (jonge-duinafzettingen) werd zeewier opgebracht.



Uitsnede kaart Claes Jansz. Visscher, 1644, plangebied bij rode cirkel

In de negentiende eeuw gingen steeds meer groenten- en fruittelers ook bloembollen kweken. Nadat in 1850 de handel in hyacinten, tulpen en narcissen in het buitenland van start was gegaan, nam de vraag nog verder toe. Kwekers stapten toen massaal over op het kweken en verhandelen van bloembollen. Het grootste deel van de akkertjes die hierbij ontstonden dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw. De akkertjes die tot aan de Eerste Wereldoorlog zijn afgegraven op de Oude Duinen zijn in Hillegom vanaf circa 1905 in gebruik genomen voor de bollenteelt.



Karakteristiek beeld bollenvelden rondom Hillegom (Loosterweg)

Vooral in de jaren 1900-1930 ontwikkelde Hillegom zich tot een echt bollendorp. Er verrezen tientallen bloembollenschuren, exportbedrijven, kwekerswoningen en villa's. Hillegom was ook per schip goed bereikbaar via het Haarlemmermeer. Het centrum was per schip bereikbaar via de (oude) Haven. Langs de Haven is van oudsher (daarom) veel bedrijvigheid aanwezig.

Historische foto Haven Hillegom

De woonfunctie is in de loop der tijd gaan domineren, maar bij het begin van de haven is langs de noordzijde nu nog veel bedrijvigheid aanwezig. Hier is de bebouwing functioneel en wat grootschaliger dan de dorpse schaal van de woningen, die overwegend bestaan uit één bouwlaag met kap, veelal gerangschikt in rijen, maar individueler qua architectuur worden richting/in het centrum. In het deel van de Haven dat tot het historisch centrum van Hillegom gerekend kan worden zijn nog enkele aan het centrum gerelateerde functies aanwezig (horeca en detailhandel). Eén voorbeeld daarvan is de bloembinderij Van der Post aan de Haven 10. Op historisch kaartmateriaal uit het einde van de 16e eeuw is te zien dat het plangebied onbebouwd is. Dit is naar verwachting zo gebleven tot in de 19e eeuw. Op historisch kaartmateriaal uit de 19e-20e eeuw is namelijk te zien dat het plangebied aan het begin van de 19^{e} eeuw (1811-1832) onbebouwd was en in gebruik als moestuin. In 1953 is het bedrijf onder de naam Myosotis gestart. Gijsbertus van der Post ging aanvankelijk per bakfiets de streek door om zijn bloemen aan de man te brengen. Het ‘vent gebied’ strekte zich uit tussen Hillegom, Haarlem en Hoofddorp. Toen de mogelijkheid zich voordeed om aan de Haven een echte winkel te beginnen, vestigde hij die winkel. De huidige winkel is daar nog steeds gevestigd. Er werd begonnen op enkele vierkante meters, maar inmiddels is de winkel uitgegroeid tot een zeer moderne bloemenwinkel met een divers assortiment aan bloemen, planten en glas- en aardewerk. Boven de winkel wordt gewoond. Het pand is een traditioneel pand, bestaande uit één bouwlaag met kap in de vorm van een zadelkap met een richting loodrecht op de straat.

Impressies tuin Haven 10

De rooilijn van het pand steekt iets uit ten opzichte van de noordelijk gelegen panden. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de Havenstraat; hier is een erfscheiding geplaatst met beplanting die daarboven uitsteekt.

Impressies Haven en Haven 10 (voor- en achterkant)

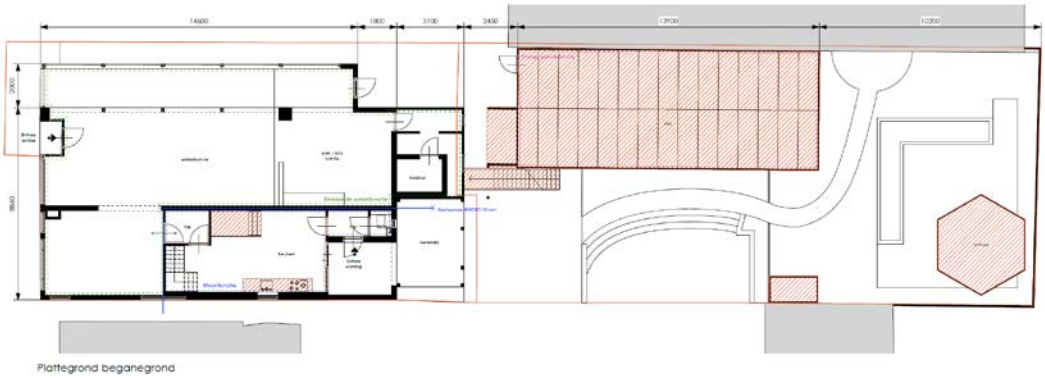
2.2 Nieuwe situatie

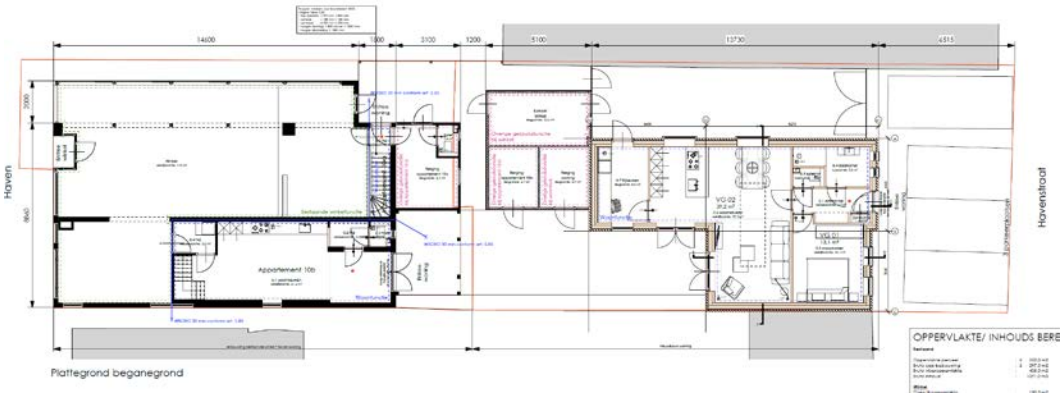
Het pand past aan de Havenkant zowel binnen het functionele beeld als het straat- en bebouwingsbeeld. Aan de achterzijde bestaat nu geen stedenbouwkundige kwaliteit. De achterzijde van het perceel zou als voorzijde aan de Havenstraat kunnen functioneren waardoor het hier gaat communiceren met de omgeving, in plaats van de afgeschermde, weinig aantrekkelijke aanblik die er nu is. Het plan is daarom om hier een woning te realiseren met de representatieve voorgevel gericht op de Havenstraat. De woning bestaat uit één bouwlaag en wordt plat afgedekt. Hiertoe worden een aanwezige kas en schuur gesloopt.

Daarnaast willen eigenaren de detailhandelsfunctie op de begane grond continueren, maar tegelijk is gekeken of er voldoende ruimte is om na verbouwing een tweede appartement op de verdieping te realiseren. Deze ruimte is er. De appartementen worden apart bereikbaar via een toegangspad ten zuiden van de winkel. In het binnenterrein is ruimte voor een gemeenschappelijke binnentuin.
Om de winkelfunctie efficiënt(er) uit te kunnen oefenen, wordt een koelcel gerealiseerd, op het binnenterrein. Aan de Havenstraat komt een opstelplaats voor een bedrijfsbus. Omdat de nieuwe woning enigszins terug van de straat komt te liggen, is hier plek voor drie parkeerplaatsen ten behoeve van de woning en appartementen. Zie navolgende situatieschetsen en gevelimpressies.

De ontwikkeling houdt een stedenbouwkundige verbetering aan de Havenstraat. Het perceel gaat meedoen in het straat- en bebouwingsbeeld. Tevens ontstaat een betere

basis om de winkelfunctie te continueren, hetgeen bijdraagt aan de levendigheid maar ook aan de herkenbaarheid van Hillegom als belangrijke speler in bloembollensector, zowel gerelateerd aan het nu als de geschiedenis.





Situatieschets oude en nieuwe situatie, aanzicht Havenstraat oude en nieuwe situatie, Ontwerp: ontwerpburo Veldhoven en Partners

De theoretische parkeerbehoefte wordt voorts op bestaand terrein opgevangen als deels op de openbare weg. De parkeerbehoefte kan op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Hillegom (15 april 2016) bepaald worden. Zie onderstaande uitsnede, van de categorie wonen.

wonen	centrum	overig Hillegom	buitengebied	eenheid	aandeel bezoekers
woning niet gestapeld > 150 m² bvo of gestapeld > 120 m² bvo	1,8	2,1	2,2	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld 80- 150 m² bvo of gestapeld 65 - 120 m² bvo	1,6	1,8	1,9	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld < 80 m² bvo of gestapeld < 65 m² bvo	1,4	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,1	1,2	per woning	0,3 pp
kamerverhuur	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,3 pp
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	per kamer	0,1 pp
logies/huisvesting arbeidsmigranten	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,1 pp

Tabel 2.3: Parkeernormen wonen

De bestaande bovenwoning wordt gesplitst, in twee kleinere appartementen. Daarnaast wordt er aan de havenstraat een woning gebouwd. Dit plan zorgt voor een andere parkeerbehoefte dan in de huidige situatie het geval is. Onderstaande parkeerberekening geeft dit verschil weer.

Huidige situatie:
Winkel: 142 m^2 bvo x 3,7 = 5,3
Bovenwoning (inclusief keuken): >120 m^2 bvo = 2,1
Totaal: 7,4 parkeerplaatsen

Nieuwe situatie:
Winkel: 124 m^2 bvo x 3,7= 4,6
Appartement 2x 65 – 120 m^2 bvo: 2 x1,8= 3,2
Woning 80 – 150 =1,8
Totaal: 9,6 parkeerplaatsen

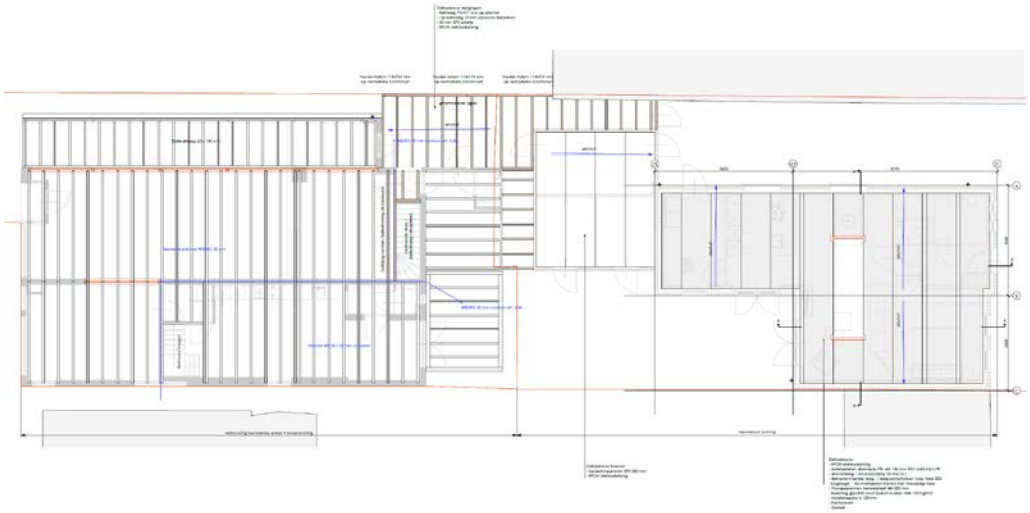
Na salderen dienen er 2,2 (afgerond 3 parkeerplaatsen) op eigen terrein te worden aangelegd. Het plan voorziet in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voorts is van belang te vermelden dat de te realiseren woningen voldoen aan GPR versie 4.1.; in het bijzonder wordt gestreefd naar:

- een DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen, combinatie milieu en energie cijfer van minimaal 8;
- een DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen, energie afzonderlijk, van minimaal 8,5;
- Gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- Toekomstwaarde minimaal een 7;
- GPR score totoaal gemiddeld minimaal een 8,5

Een en ander wordt anterieur geborgd en uitgewerkt met een berekening als onderdeel van de omgevingsvergunning,

In de toekomst wordt mogelijk voorts een overkapping gerealiseerd om een droge overgang te realiseren van winkel naar koelcel, zie navolgende afbeelding. Overkappingen zijn bijbehorende bouwwerken geen gebouw zijnde en zijn tot 3 m hoog mogelijk binnen het bestemmingsplan.



In navolgende hoofdstukken wordt getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en milieu- en omgevingsaspecten.

3 Toets aan beleid

3.1 Inleiding

Aan iedere ruimtelijke onderbouwing liggen een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen gemeentelijk beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijv. wonen, detailhandel, groen, welzijn etc. dat voor een ruimtelijke onderbouwing van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft mede gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Provinciaal en gemeentelijk beleid zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, c.q. het rijksbeleid. Rijks, provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid komt daarna aan de orde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen, onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.
De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Van deze drie doelen benoemt het rijk 13 nationale belangen. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Beoordeling en conclusie: voor het plangebied spelen geen nationale belangen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening (Barro/Bro, 2012)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.
Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Het 1e deel van het Barro is in december 2011 van kracht geworden. Per 1 oktober 2012 is een aantal onderwerpen toegevoegd en is de Ladder van duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Met de uitbreiding van het Barro is de juridische verankering van de SVIR compleet geworden.

Het laatste belang, zorgvuldige afweging, is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De regeling komt er op neer dat van bepaalde ontwikkelingen nut en noodzaak dient te worden aangetoond. Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *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.*

Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. Uit enkele uitspraken - Zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 (plannen tot 11 woningen zijn niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken)

Beoordeling en conclusie
Onderhavig plan betreft het toevoegen van 2 woningen. Gelet op de aangehaalde jurisprudentie, is het plan niet als stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening aan te merken. Er hoeft dus niet verder getoetst te worden aan de Ladder, of anders geformuleerd, het plan voldoet aan de Ladder.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (2019)

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

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:
- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

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

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

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

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

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

- Een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken.
- Een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, waarin ook aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. De leefomgevingstoets is agenderend voor verdere beleidsontwikkeling. Hiertoe implementeren we een integrale beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit voor toekomstige kwaliteitsverbetering.
- Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de bijlage zijn de ‘kwaliteitskaart’ en de ‘richtpunten ruimtelijke kwali-

teit' opgenomen, behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:
1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Op de ruimtelijk kwaliteitskaart ligt het plangebied op de kaart van cultuur- en natuurlandschappen in het bollenlandschap.

Ruimtelijke kwaliteitskaart

Relevant zijn voorts de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Drie soorten ruimtelijke ontwikkeling
Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied ('korrelgrootte') bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het 'laadvermogen' van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.

Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling; inpassing, aanpassing en transformatie.

Handelingskader Ruimtelijke Kwaliteit

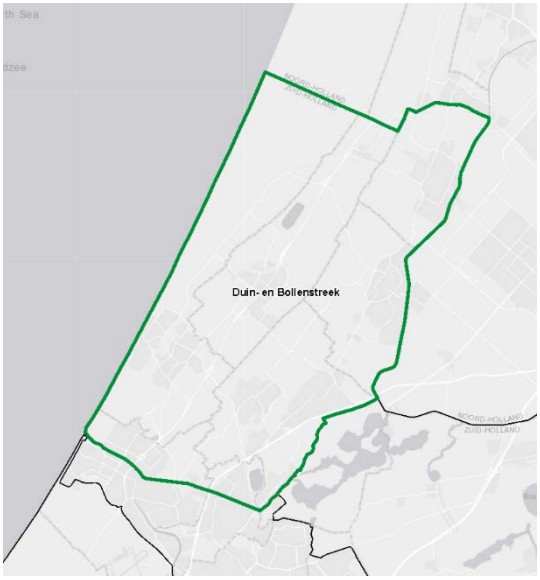
	Categorie 3 Groene ruimte	Categorie 2 Specifieke waarde	Categorie 1 Bijzondere kwaliteit
Inpassing	ja	na goedkeuring	na goedkeuring
Aanpassing	na goedkeuring	na goedkeuring	nee
Transformatie	na goedkeuring	nee	nee

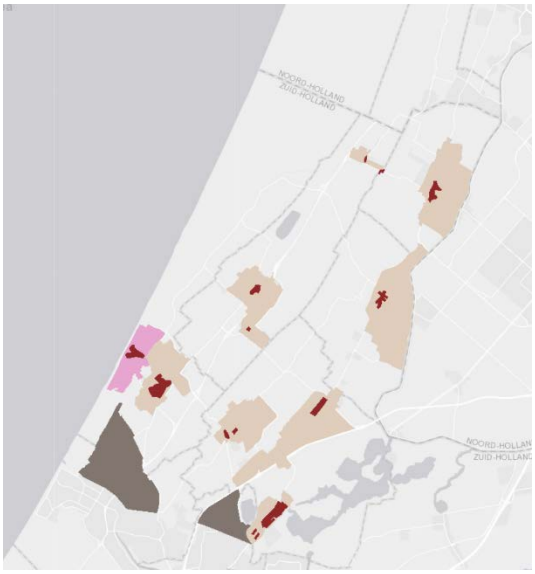
Beschermingscategorieën

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.
Beschermingscategorieën

Gebieden met topkwaliteit (beschermingscategorie 1)
Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. Deze gebieden dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland, vormen een tegenhanger van het stedelijk gebied en versterken aldus het onderscheidend karakter van de provincie. Ze leveren bovendien een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie.

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





Uitsneden gebiedsprofiel

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

Ambities

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

Programma Ruimte

In de Omgevingsvisie wordt verwezen naar het Programma Ruimte. Dit is het programma, die de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken beschrijft. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en af spraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet. Het Programma ruimte speelt in onderhavig project een belangrijke rol bij de motivatie van de regionale behoefte aan (extra) woningen.

Woningbehoefteraming

De Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2016 (WBR2016) is bedoeld als "neutrale" kwantitatieve basis voor het provinciale woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. Gemeente Hillegom is gelegen binnen de regio Holland Rijnland. In deze regio

is volgens het WBR2016 in de periode 2015 - 2019 behoefte aan 15.400 nieuwe woningen en in de periode 2020 – 2029 nog eens behoefte aan 13.900 extra woningen. Zie navolgende afbeelding.

Groei van de woningbehoefte per periode per regio, bron: WBR2016

(Sub-)regio	2015-2019	2020-2029	2030-2039
Holland-Rijnland	15.400	13.900	2.300
SG Haaglanden	32.900	45.800	37.200
SR Rotterdam	28.200	29.400	18.100
Midden-Holland	5.600	5.900	2.000
Alblasserwaard/Vhl.	3.000	2.400	0
Drechtsteden	6.400	4.900	1.300
Hoeksche Waard	2.000	1.000	-1.400
Goeree-Overflakkee	900	-200	
ZUID-HOLLAND	94.300	104.200	59.100

Woningbehoefteraming Holland Rijnland Programma Ruimte

Beoordeling en conclusie
Het plan geeft op bescheiden wijze invulling aan de woningbehoefte voor de komende tijd. Dit wordt nader uiteengezet in navolgende paragrafen. Tevens blijft een cultuurhistorische functie behouden (bloemenwinkel), die de levendigheid rondom de Haven weergeeft en wordt geïnvesteerd in een traditioneel pand dat past binnen de historische centrum. Het plan past zodoende in de provinciale omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening (2019)

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Deze verordening integreert achttien verordeningen met het oog op het vereenvoudigen en harmoniseren van de provinciale regels voor de fysieke leefomgeving.

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

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

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

beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

In dit hoofdstuk, en in bijlage 9 is ingegaan op de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit plan is voorts niet in strijd met de regionale visie voor wonen (zie tevens elders dit hoofdstuk)

Datzelfde geldt voor een aantal andere algemene artikelen, die buiten beschouwing blijven omdat deze niet van toepassing zijn (bijvoorbeeld het algemene artikel 6.12 dat een bestemmingsplan bedrijven mag toestaan tot de hoogste mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving, of art. 6.18 dat nieuwe agrarische bebouwing aan bepaalde voorwaarden moet voldoen of art. 5.7 dat gaat over de zorg voor stedelijk afvalwater).

Beoordeling en conclusie
Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsverordening. In Hoofdstuk 2 is gelet op de verordening de ontstaansgeschiedenis beschreven, de kenmerkende structuur en principes, de waarden die nog herkenbaar zijn en de wijze waarop het plan daarbinnen past. Het gaat om een ontwikkeling met een dorpse identiteit, passend bij de identiteit van Hillegom.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Ruimtelijk Perspectief 2030 (2008)

De gemeenteraden van Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout hebben in hun vergadering van 12 februari 2008 het Ruimtelijk Perspectief 2030 vastgesteld. Het Ruimtelijk Perspectief 2030 is de gezamenlijke toekomstvisie van de gemeenten Lisse, Hillegom en Noordwijkerhout tot 2030. Hierin staat hoeveel ruimte er nodig is voor wonen, werken, mobiliteit, Greenport, landschap, natuur en water én recreatie en toerisme. Dit is vervolgens geanalyseerd om tot een aantal afgewogen ruimtelijke ambities en ontwikkelingen te komen. In nader op te stellen structuurvisies van de drie -afzonderlijke- gemeenten wordt het Ruimtelijk Perspectief 2030 vertaald binnen het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in de leniging van een regionale woningbehoefte en past daarmee binnen het Ruimtelijk perspectief.

3.4.2 Regionale structuurvisie Holland Rijnland 2020

Op 24 juni 2009 heeft het Algemeen Bestuur de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland vastgesteld. De Regionale Structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. Deze structuurvisie heeft geen formele juridische status maar is zelf bindend richting alle 15 gemeenten, bijvoorbeeld bij het opstellen van structuurvisies of bestemmingsplannen. Daarnaast

biedt het een kader bij toetsing van en inbreng voor provinciale en nationale ruimtelijke plannen zoals de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit en nationale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit.

De gemeenten binnen de regio Holland Rijnland hebben deze visie samen ontwikkeld om gezamenlijk te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar zij werken aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is. De regio Holland Rijnland biedt een woonomgeving met een diversiteit aan woonmilieus in het hart van de Randstad, met woonlocaties als het duingebied bij Noordwijk en de binnenstad van Leiden. Holland Rijnland wil dit kenmerk benutten en verder uitbouwen, zodat de regio een topwoonregio in de Randstad wordt.

Het reserveren van grond voor woningen heeft ruimtelijke prioriteit. De gemeenten in Holland Rijnland:
- bouwen netto 40.000 woningen tot 2020 in de regio;
- realiseren per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector, met uitzondering van Leiden (20 procent) en Katwijk (bestaand stedelijk gebied, 20 tot 30 procent), (met als doel om te voorzien in de regionale behoefte). Voor de gemeenten Alphen aan den Rijn, Rijnwoude en Nieuwkoop gelden de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie Rijnstreek;
- maken afspraken over het verplichtend karakter van de taakstelling, sancties bij het niet halen van de taakstelling en prioriteitsstelling bij uitvoering en aanpassingen van het bouwscenario;
- bouwen gedifferentieerde woonmilieus met veel aandacht voor kwaliteit van de leefomgeving. In de Regionale Structuurvisie 2020 Holland Rijnland wordt aangegeven dat behoefte is aan 40.000 extra woningen. Dit is een hoger aantal dan aangegeven in de WBR2016 van provincie Zuid-Holland (zie vorige paragraaf) Aangezien de WBR2016 het meest recente beleidsstuk is, wordt er van uitgegaan dat de aantallen naar beneden zijn bijgesteld.

Beoordeling en conclusie
Het plan voorziet in de leniging van een regionale woningbehoefte; de voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie.

3.4.3 Regionale woonagenda Holland Rijnland (2017)

Druk op de regionale woningmarkt is groot
Holland-Rijnland ligt centraal tussen de belangrijke economische kerngebieden Amsterdam en Den Haag. In zijn analyse voor de provincie Zuid-Holland constateert prof. Tordoir een grote verwevenheid van de Haagse, Leidse en Amsterdamse agglomeraties. Dit zorgt er dan ook voor dat er een stevige druk is op de ruimte in Holland-Rijnland: voor bedrijfsterreinen, kantoren en wonen. De druk blijft hoog omdat het lastig blijkt om in dit deel van de Randstad de woningproductie gelijke tred te laten houden met de behoefteontwikkeling. In de regio Holland-Rijnland blijkt uit de bandbreedte in de behoefteramingen van de provincie dat er meer behoefte is dan enkel vanuit de regio zelf; immers de behoefte volgens de provinciale Bevolkingsprognose (BP) ligt ruim boven het niveau van de Woningbehoefteraming (WBR) die uitgaat van de autonome regionale behoefte. Er is een substantiële behoefte van buiten de regio. De autonome woningbehoefte in de regio is volgens de WBR van de provincie in de periode 2015-2030 30.000 woningen De druk op de woningmarkt (veel vraag en beperkt aanbod) leidt tot prijsopdrijving van woningen en daarmee verdringing van woningzoekenden. In de RWA van 2014 is vastgesteld dat minimaal 15% van de toevoegingen in de sociale sector moet plaatsvinden. Als we nu op eenzelfde wijze (aan de hand van een trendprognose) de behoefteontwikkeling uitwerken, komen we uit op een vergelijkbare behoefteontwikkeling. Uitgaande van een langjarige trend, groeit de behoefte aan sociale huurwoningen in de regio nog met 4.100 woningen tot 2030. Een belangrijk element is destijds niet meegewogen: het tekort op dit moment. Nu is er namelijk (aanzienlijke) schaarste in de sociale huur. Dit tekort aan sociale huurwoningen is ingeschat op circa 3.000 woningen.

Gelet op voornoemde en andere opgaven maakt de regio de volgende keuzes.
- Keuze 1: Tempoversnelling woningproductie noodzakelijk, zeker voor korte termijn
- Keuze 2: Groei vraagt goede ruimtelijke ordening, balans tussen inbreiding en uitbreiding
- Keuze 3: Een kwalitatief programma dat borgt dat verdringing beperkt is
- Keuze 4: Bevorderen doorstroming voor een betere werking van de woningmarkt
- Keuze 5: Een programma dat recht doet aan de behoefte aan verschillende woonmilieus, centrumstedelijk, suburbaan en dorps / landelijk
- Keuze 6: Groeien met aandacht voor duurzaamheid en bodemdaling
- Keuze 7: Langer zelfstandig wonen met zorg faciliteren
- Keuze 8: Bereikbaar bouwen
- Keuze 9: Solidariteit

Beoordeling en conclusie
Het plan Haven 10 geeft op bescheiden wijze invulling aan de (concept) Woonagenda; er wordt een bijdrage geleverd aan het woningtekort. Het gaat voorts om een binnenstedelijke locatie met een dorps karakter. Het plan past zodoende in de Woonagenda.

3.4.4 Regionale woonvisie Holland Rijnland 2009-2019 (2009)

De samenwerkende gemeenten in de regio Holland Rijnland presenteren in de regionale woonvisie hun visie op de gewenste ontwikkelingsrichting van de woningmarkt.

Er zijn twaalf afspraken vastgelegd over onder andere woningbouwaantallen en minimale percentages voor sociale woningbouw. Hieronder een samenvatting:

- De samenwerkende gemeenten spannen zich maximaal in om in de periode 2008-2019 in totaal netto 24.240 woningen toe te voegen (gemiddeld ruim 2000 woningen per jaar). Hiermee wordt tevens de overloop van de woningbehoefte vanuit de Haarlemmermeer gefaciliteerd. Het gaat hierbij om de 5.200 woningen die met het Bestuurlijk Platform Zuidvleugel zijn afgesproken;
- In het gezamenlijke gemeentelijke nieuwbouwprogramma tot 2020 wordt een minimumpercentage aan sociale woningen (sociale huurwoningen tot € 647,83 per maand en goedkope koopwoningen) opgenomen (prijspeil 1 juli 2009).

Beoordeling en conclusie
De ontwikkeling zoals vervat in dit plan draagt bij aan het realiseren van het woonprogramma. Zodoende is het plan in overeenstemming met het regionale beleid.

3.4.5 Omgevingsvisie externe veiligheid Holland Rijnland (2008)

Binnen de gemeenten bestaan geen grote knelpunten op het gebied van externe veiligheid. Er is wel een aantal locaties waar groepen mensen aan een beperkt risico worden blootgesteld. Bij de ontwikkeling van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur op deze locaties is het nodig de gevolgen van de ontwikkeling voor de externe veiligheid zorgvuldig te beoordelen. De omgevingsvisie nota geeft aan hoe in voorkomende gevallen met deze afweging zal worden omgegaan.

Beoordeling en conclusie
Zie voor externe veiligheid paragraaf 4.2.6. Hieruit blijkt dat er geen (onacceptabele) risico's ontstaan als gevolg van de plantonwikkeling en dat er in zowel de huidige als de nieuwe situatie geen knelpunten zijn. Het plan is zodoende in overeenstemming met de omgevingsvisie externe veiligheid.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Hillegom 2030 en uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2021

De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijf de gemeente op hoofdlijnen de koers van Hillegom op weg naar 2030. Duurzaamheid is het leidende principe.

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

winkelaanbod, ook al zijn er de laatste jaren winkels verdwenen. Het is één van de kwaliteiten waardoor Hillegom een aantrekkelijke plek is om te wonen.

Voor wonen zet de gemeente in op het verduurzamen van de bestaande woonvoorraad en op duurzame nieuwbouw. De gemeente ziet ook ruimte voor nieuwe vormen van toerisme en recreatie. Hierbij denken we ook aan waterrecreatie zoals het toeristisch verder ontwikkelen van de oude haven van Hillegom. Hierdoor wordt ook de connectie met de voormalige ligging aan het Haarlemmermeer benadrukt.

Uitsnede uit omgevingsvisie met aanduiding plangebied (groene ster)

In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Haven 10 ligt in het gebied 'historisch hart'. Het beleid is hier gericht op:

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

Beoordeling en conclusie

Dit plan past op meerdere manieren binnen de omgevingsvisie. Een bestaand pand wordt beter geïsoleerd en toekomstbestendiger, hetgeen bijdraagt aan de duurzaamheid. Bovendien wordt een cultuurhistorisch waardevol pand onderhouden en blijft een publieke, historische functie behouden hetgeen bijdraagt aan de cultuurhistorische herkenbaarheid. De functie is gelegen langs de oude Haven en draagt bij aan het toeristisch-recreatief klimaat.

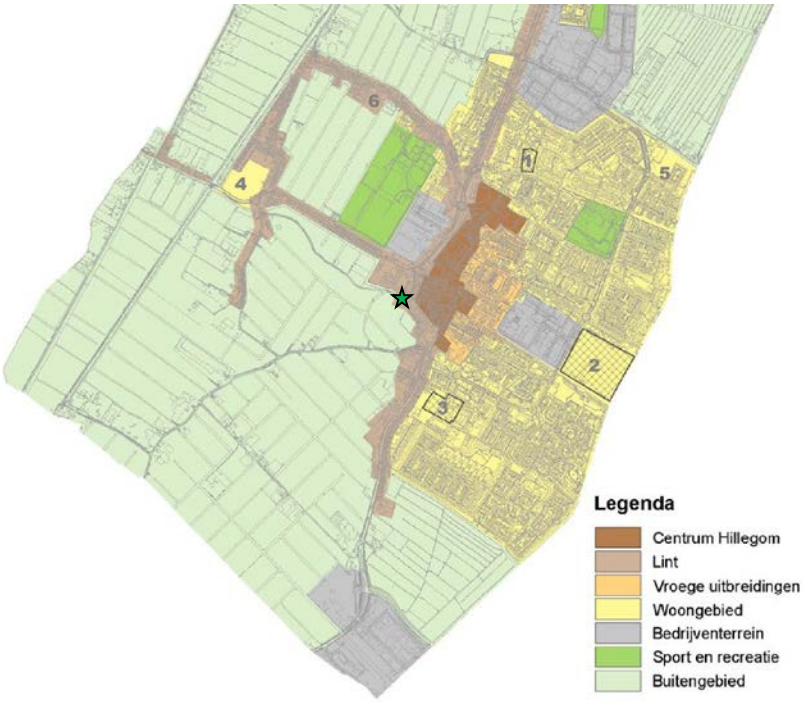
Eerste herziening oktober 2019

In deze herziening is ten aanzien van nieuwbouwwoningen het e.e.a. vastgelegd in relatie tot duurzaamheid. De gemeente Hillegom heeft de ambitie om op termijn energie en klimaat neutraal te zijn. Nieuwbouwwoningen worden bij voorkeur dan ook energieneutraal uitgevoerd. *'Wij zetten in op het verduurzamen van de bestaande woon-*

voorraad en op duurzame nieuwbouw. Hierbij kan gedacht worden aan energieleverende of -neutrale woningen, woningen zonder gasleiding, afkoppeling van hemelwater, het indikken van rioolwater, realisatie van extra waterberging, vergroening van versteende oppervlaktes (bij voorkeur ook in private tuinen) om de waterbergende capaciteit te vergroten, groene daken, zongerichte daken/woonkamer en natuur-inclusief bouwen (bijvoorbeeld huismussenkasten meenemen in het ontwerp). Deze ambitie geldt ook voor het realiseren van (Greenport) woningen in het buitengebied'. Om dit tot uitvoering te laten brengen is aan het einde van paragraaf 4.2 een tekstvak opgenomen waarin staat dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan een aantal streefwaardes op basis van de GPR Gebouwscore. Bij initiatieven met nieuwbouwwoningen vormt een dergelijke berekening een indieningsvereiste voor de aanvraag omgevingsvergunning. Zie hoofdstuk 2 hoe hieraan voldaan wordt.

3.5.2 Welstandsnota Hillegom 2016

De welstandsnota bevat de door de Welstandscommissie bij de beoordeling toe te passen welstandscriteria. De locatie ligt in het centrum van Hillegom, waarvoor een bijzonder welstandsregime geldt.



Uitsnede welstandsnota, plangebied groene ster

Het beleid is enerzijds gericht op het behoud van de aanwezige historische kwaliteiten en anderzijds op het aansturen van verbetering. Vertrekpunt is het gegeven dat er structurele basiskwaliteiten aanwezig zijn voor een aantrekkelijk centrumgebied met verblijfskwaliteit. Variatie zonder verrommeling is uitgangspunt, waarbij de panden op een enkele historische uitzonderingen ondergeschikt zijn aan het totaalbeeld.

Beoordeling en conclusie
Het bouwplan zal naar verwachting aan de welstandsnota kunnen voldoen.

4 Toets aan milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dit plan voorziet in activiteiten die zijn benoemd is genoemd in de Dlijst (categorie D 11.2 Stedelijk vernieuwingsproject). Daarom moet worden beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Beoordeling en conclusie
Gelet op de geringe omvang van de theoretisch mogelijk toename, ruim onder de drempelwaarde zoals genoemd in de D-lijst (de drempelwaarde bedraagt voor stedelijke ontwikkelingsprojecten 100 hectare of 2.000 woningen), en de ligging van het plan, gaat het niet om een stedelijke ontwikkeling als bedoeld onder D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r; voorts worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing in voldoende mate afgewogen (zie verder dit hoofdstuk). Een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:
1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten
De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Beoordeling en conclusie
De Haven is gelegen in een gemengd gebied. Het grenst aan het centrum waar tal van openbare functies zijn gevestigd, zoals horeca, dienstverlening, detailhandel, het gemeentelijk stadhuis, e.d. Ook aan de Haven zelf zijn enkele niet-woonfuncties aanwezig. Daarnaast komen woningen voor, dan wel er wordt gewoond in de verdieping(en) boven een centrumfunctie. Op navolgende luchtfoto is de diversiteit aan functies goed zichtbaar. Er is daardoor sprake van een hogere milieubelasting en om die reden kan een kortere afstand van woning tot milieu-overlast veroorzakende functies worden uitgegaan. De functies in de omgeving zijn allen tot milieu-categorie 1 te rekenen, waarvoor een afstand van 0 m tot woningen aangehouden kan worden in gemengd gebied (er zijn bedrijven tot milieucategorie 2 toegestaan, doch uitgegaan is en mag worden van de representatieve bedrijfssituatie, in dit geval dus categorie 1). Er kan daarom op voorhand worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en omgekeerd worden bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering als gevolg van het plan.

Bovendien gaat de VNG publicatie over nieuwe situaties, terwijl de bloemenwinkel er nu al is en moet voldoen aan de geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Ook staan er op korte afstand al woningen van de winkel en dus is het aannemelijk dat in de nieuwe situatie ook voldaan kan worden aan het Activiteitenbesluit.

Meer specifiek kan nog worden aangegeven dat de nieuwe koelinstallatie overkapt wordt en minder geluid zal produceren als de huidige, verouderde installatie. Er zal een Eumop R449A worden geïnstalleerd, met een geluidproductie van 45 dB, hetgeen minder is dan een standaard luchtwarmtepomp (50 dB).

Daarnaast verplaatst de plaats van laden/lossen. Deze vindt nu plaats aan de voorzijde, maar zal in de toekomst aan de achterzijde plaatsvinden. Het gaat echter om gemiddeld 2 bevoorradingen per week, met middelzwaar verkeer (bestelbus). Het effect hiervan valt nauwelijks te onderscheiden van het reguliere verkeer. Een berekening uitvoeren treft daarom geen doel, omdat dergelijke lage verkeerintensiteiten geen toename aan dB opleveren. Wel kan beredeneerd worden dat de verkeerintensiteit ter plaatse zodanig laag is (het betreft immers een doodlopende weg), dat de maximale voorkeursgrenswaarde (63dB), tevens de waarde die doorgaans aangehouden wordt als de maximale waarde tot waar nog sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ter plaatse bij lange na niet gehaald wordt, inclusief het laden en lossen. Daarom kan de conclusie worden getrokken dat ook in de nieuwe situatie er sprake zal zijn van een acceptabel woon-en leefklimaat bij de woningen aan de Havenstraat.

Gemengd karakter van het gebied

De woningen zelf zijn geen milieu-overlast veroorzakende functie, dus het plan zal geen hinder voor de omgeving geven. Het onderwerp bedrijven en milieuzonering werpt geen belemmeringen op.

4.2.3 Bodem

Wet- en regelgeving
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen (regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:
- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)
Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)
Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de

bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Er is gelet hierop bodemonderzoek verricht, dat als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing[1]. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- de bovengrond ter plaatse van boring 03 is sterk verontreinigd met koper en PCB;
  - in de bovengrond ter plaatse van de boringen 02 en 04 is sprake van matige verontreinigingen met koper en OCB;
  - in de ondergrond van het gehele terrein zijn licht verhoogde gehalten kwik en PCB aangetroffen;
  - het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen, zink, tetrachlooretheen, vinylchloride;
  - Op de locatie is minder dan 25 m3 grond sterk verontreinigd. Er is derhalve geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit op voorhand niet geschikt voor het voorgenomen gebruik. Vanwege de aangetroffen verontreiniging, voldoet de kwaliteit niet voor het beoogde gebruik. Omdat het geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft, is de gemeente Hillegom bevoegd gezag.
Geadviseerd wordt om voorafgaand aan de nieuwbouw de verontreiniging te saneren. Hiervoor dient na afgifte van de omgevingsvergunning, en drie weken voor de start van de bouw, een plan van aanpak bij de gemeente ingediend te worden. Na goedkeuring op het plan van aanpak, kan worden gestart met de werkzaamheden. Dit plan van aanpak wordt opgesteld in het kader van de omgevingsvergunning. Via het Bouwbesluit bestaat hiertoe ook een verplichting, zodat in het kader van dit plan het aspect afdoende is onderzocht. Met een sanering valt immers grond geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Het betreft een redelijk ‘standaard’ sanering (bovengrond ontgraven en afvoeren) zodat er zowel technisch als financieel op voorhand geen belemmeringen te verwachten zijn. Het plan is haalbaar voor wat betreft bodem.

4.2.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer, en/of door inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (de Wgh). De Wgh is bedoeld voor nieuwe situaties (het projecteren van nieuwe geluidgevoelige functies of het verrichten van fysieke aanpassingen aan een weg). De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere waarde). Volgens de Wet geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 of meer rijstroken is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

[1] Verkennend bodemonderzoek Haven 10 Hillegom, De Klinker Milieu, 12 maart 2020

De grenswaarden zijn onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer), de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied) en het type geluidsgevoelige bebouwing. In de onderstaande tabel zijn voor woningen de voorkeursgrenswaarden en de meest voorkomende hoogste toelaatbare geluidsbelastingen uit de Wgh voor wegverkeer weergeven.

	Wegverkeer
Stedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogste toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (art. 83 lid 2)
Buitenstedelijk gebied	
Voorkeursgrenswaarde	48 dB (art. 82)
Hoogst toelaatbare geluidsbelasting	53 dB (art. 83 lid 1)

Overzicht van de grenswaarden uit de Wgh en het Bgh

Beoordeling en conclusie
De woningen worden niet gerealiseerd binnen de geluidzone van enige weg, daar op de omliggende wegen een 30km/h regime. Verder zijn de verkeerintensiteiten niet zodanig dat een zeer hoge geluidbelasting op de gevel verwacht wordt. Voor de nieuwe woning aan de Havenstraat komt hierbij, dat deze afgeschermd wordt van de omliggende wegen door bebouwing, hetgeen een dempend effect heeft (de Havenstraat zelf loopt hier dood en kent daardoor een zeer lage verkeerintensiteit). Er wordt daarom afgezien van akoestisch onderzoek. In de paragraaf bedrijven en milieuzonering is ingegaan op het onderdeel geluid, industrielawaai. Gelet op deze paragraaf en het voornoemde in deze paragraaf, is het plan haalbaar voor wat betreft geluid.

4.2.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen van de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2, artikel 5.6 tot en met 5.24, van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

Ingevolge artikel 5.16, eerste lid, van de Wet milieubeheer kan de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, worden uitgeoefend indien aannemelijk is gemaakt dat:

1. deze uitoefening niet leidt tot het overschrijden of waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 van de wet opgenomen grenswaarde;
2. de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of
3. bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
4. deze uitoefening niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
5. deze uitoefening is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is vastgesteld programma (NSL).

Niet in betekenende mate
In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate (NIBM)". Projecten waarvan vastgesteld is dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De grens voor NIBM is sinds de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% van de grenswaarde mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een besluit toestaat.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke bouwprogramma's vastgelegd wanneer er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m^2 kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Beoordeling
Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient te worden afgewogen of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtst bijgelegen doorgaande weg, de Heereweg respectievelijk 20 $\mu g/m^3$ (2016) en 19 $\mu g/m^3$ (2016) bedragen. De grenswaarden voor deze stoffen zijn 40 $\mu g/m^3$. De $PM_{2,5}$ concentraties zijn nergens hoger dan 11 $\mu g/m^3$ (2016). De grenswaarde van $PM_{2,5}$ is 25 $\mu g/m^3$. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog lager is. Het plan ligt niet naast een zeer drukke weg en de concentraties liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden.

Het aantal woningen dat wordt toegevoegd ligt voorts ver onder de drempelwaarde uit de voornoemde ministeriële regeling zodat de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie
Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wat betreft het aspect luchtkwaliteit en er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot luchtkwaliteit.

4.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes

(Betv). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) met bijbehorende regeling (Revb).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Beoordeling
Plaatsgebonden risico
Het plangebied is niet gelegen binnen een PR 10^{-06} contour dan wel het invloedsgebied van een inrichting of buisleiding. Zie navolgende uitsnede van de provinciale risicokaart.

Uitsnede risicokaart

Wel ligt de planlocatie ligt op een afstand van ca. 125 meter van de Leidsestraat, onderdeel van de provinciale weg N208. Deze weg is niet opgenomen op de risicokaart.

Dit duidt er op dat er slechts een beperkt aantal transporten met gevaarlijke stoffen over deze weg zullen rijden. In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) is opgenomen dat een transport van gevaarlijke stoffen de bebouwde kom moet mijden, tenzij dit de enige route is om de bestemming te bereiken. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N208 ter hoogte van de planlocatie lokaal bestemmingsverkeer betreft. Doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen vindt niet over de N208 plaats. Dit leidt tot de conclusie dat het aantal transporten van gevaarlijke stoffen gering zal zijn. Het voorliggende plan maakt het mogelijk om 2 nieuwe woningen te realiseren. Ten opzichte van de bestaande bebouwing en het aantal aanwezige personen zal dit niet leiden tot een substantiële verhoging van het aantal personen in de omgeving van de N208. Ook leidt dit plan niet tot een ingrijpende wijziging in de stedenbouwkundige structuur, waardoor vluchtroutes voor het gebied zouden wijzigen.
Gelet op bovenstaande zullen de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N208 gering zijn. Op grond van geldende beleid zoals vastgelegd in het Bestuurlijk kader externe veiligheid Holland Rijnland uit 2013, zal er, ook na realisatie van dit plan, sprake zijn van een groepsrisico dat lager ligt dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er is daarmee sprake van een verwaarloosbaar groepsrisico. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn zonder aanvullende
voorwaarden toelaatbaar.

Conclusie
Het aspect externe veiligheid vormt gelet op bovenstaande geen belemmering voor dit plan.

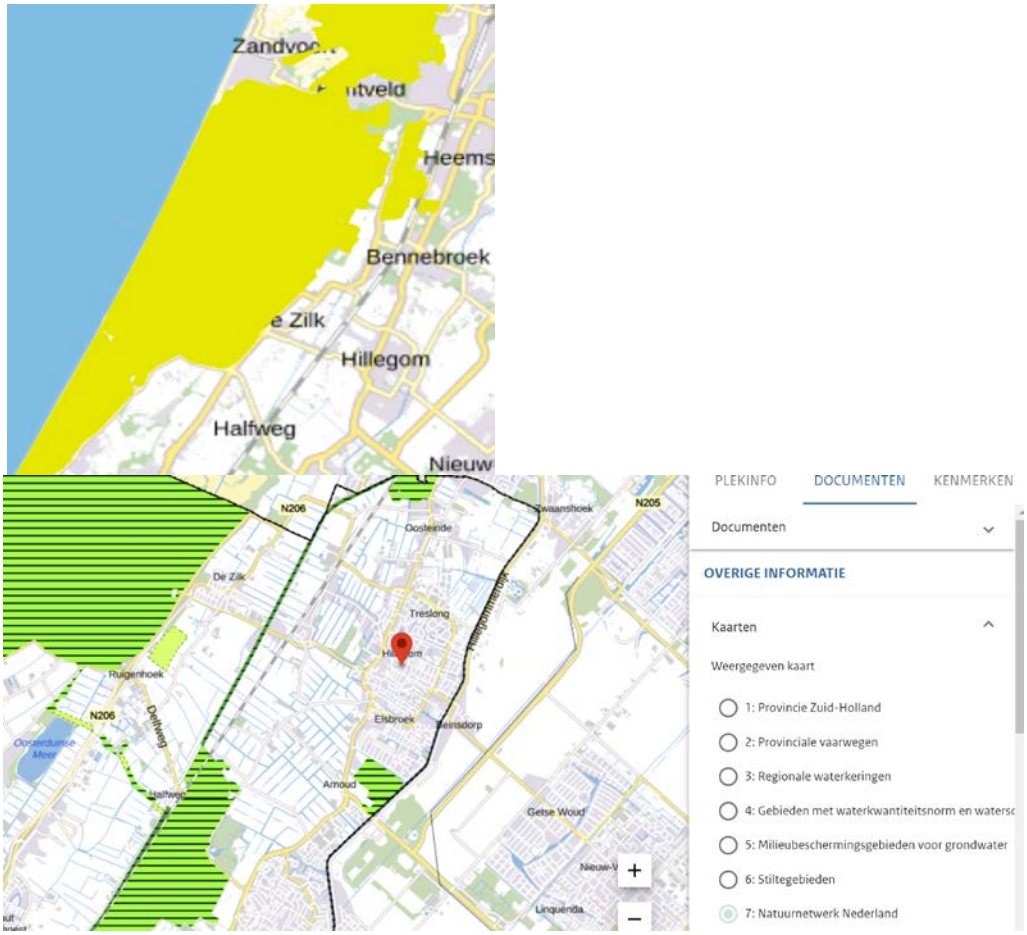
4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Ecologie

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Wet natuurbescherming aangewezen zijn als Natura 2000-gebied. Er geldt in dergelijke gebieden een verbod om handelingen of projecten te realiseren of te verrichten die, gelet op instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van deze richtlijngebieden kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten die in dit gebied leven.

Beoordeling
~Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen (zie navolgende afbeelding). De relevante Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn 'Kennemerland-Zuid' dat op ongeveer 3 kilometer ten westen van het plangebied ligt. Met de ontwikkelingen in het plangebied is een toename in stikstofuitstoot te verwachten als gevolg van verkeerstoename. Wanneer deze stikstof neerslaat op hiervoor gevoelige habitats kan dat negatieve effecten hebben op de natuurwaarden in deze gebieden. De verkeerstoename als gevolg van dit plan is echter zodanig gering dat, in relatie tot de relatief grote afstand tot de Natura 2000-gebieden, op voorhand vast staat dat deze niet leidt tot een toename in stikstofdepositie. Dit is met

een stikstofberekening geverifieerd[2]. De woningen zelf worden ingevolge de Wet voortgang energietransitie gasloos gebouwd. Tijdens de bouw worden voorts zo schoon mogelijke machines ingezet met een zo laag emissiefactor. Er zijn gelet hierop geen significant negatieve effecten te verwachten op Natura 2000-gebieden.



Natuurnetwerk Nederland en weidevogelgebied

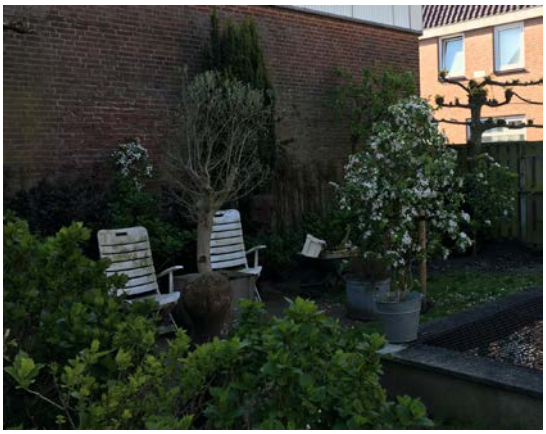
Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (zie vorige afbeelding). Binnen het plangebied zijn ook geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.
In de omgeving van het plangebied liggen onderdelen van het NNN op minimaal 1 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Het plangebied ligt ook niet in een gebied dat is aangewezen tot Strategische reservering natuur of als Belangrijk weidevogelgebied. Doordat het plangebied niet in één van deze gebieden ligt leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur.

~Soortenbescherming
De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming. In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescher-

[2] Bijlage 4. Stikstofberekening Haven 19 Hillegom, Ontwerpburo Veldhoven en partners, 26 augustus 2020

ming is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Wet natuurbescherming een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Er worden twee panden gesloopt en er wordt enige beplanting verwijderd. Het gaat om een kas, uit glas opgetrokken. Daarmee is de kas ongeschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten. Ditzelfde geldt voor het schuurtje dat gesloopt wordt; deze is uit hout opgetrokken maar bevat geen kenmerken waardoor ze geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor (strikt) beschermde soorten. Er wordt beplanting verwijderd, maar het gaat hier niet om bomen, slechts om struikgewas, dat mede gezien de intensief bebouwde en gebruikte omgeving, ongeschikt is voor o.a. vleermuizen, gierzwaluwen of huismussen. Zie navolgende foto’s. De verbouwing van de bovenstaande ruimten tot 2 appartementen tenslotte, betreft een inpandige; er worden geen wijzigingen aan gevel, dak of raam uitgevoerd.



Foto’s erf

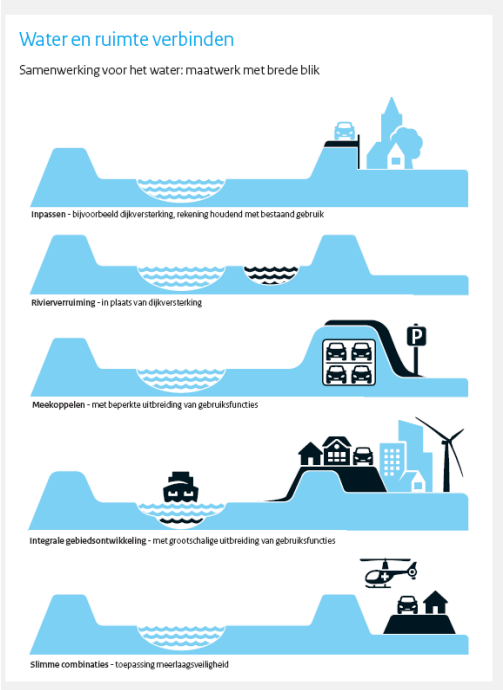
Conclusie
Het plan is zodoende haalbaar voor wat betreft natuur.

4.3.2 Water

Rijksbeleid
Nationaal Waterplan 2016
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in 2016 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement';
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.
Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen.



De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water (zie voorgaande afbeelding). Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid
De provincie Zuid-Holland heeft het rijksbeleid overgenomen in de herziening van de Nota Planbeoordeling. Een bestemmingsplan (lees: besluit art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo als in onderhavig geval) zal inzicht moeten geven in aspecten als veiligheid en waterbeheer, de huidige situatie, de volgens het waterbeleid gewenste ontwikkelingen, de wijze waarop in het ruimtelijk beleid hiermee rekening wordt gehouden, de wijze waarop dit is vertaald naar verbeelding (plankaart) en planregels en het overleg met de waterbeheerders.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland
Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder
Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Rijnland dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstbestendig worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Rijnlands taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Rijnland rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan (2016-2021) werkt Rijnland aan zijn ambities: http://www.riinland.net/plannen/waterbeheerplan. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Rijnland een regelgevende rol.

Keur en beleidsregels 2015
Op grond van de Waterwet is Rijnland als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:
- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden),
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken),
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en
- gemalen),

- De bodem van kwelgevoelige gebieden.
- Maar ook aan:
- Onttrekken en lozen van grondwater,
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

Per 1 juli 2015 is een nieuwe Keur in werking getreden met daarbij horende uitvoeringsregels. De Keur gaat uit van een Ja, tenzij benadering; handelingen met een klein risico vallen onder de zorgplicht en kunnen zonder vergunning of melding worden uitgevoerd. Voor handelingen met een groter risico of in expliciet benoemde situaties zijn er algemene regels met voorwaarden van kracht of wordt een watervergunning geelst.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen (zie de vergunningencheck: https://vergunningen.info/?overheid=RIJ).

Hemelwater
Indien een toename van het verhard oppervlak plaats vindt, dient de initiatiefnemer een oppervlak ter grootte van minimaal 15% van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water. Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Initiatieven met een toename van verharding tot 500 m² in stedelijk gebied hoeven niet in watercompensatie te voorzien. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem. In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen. De compensatie geschiedt bij voorkeur in hetzelfde peilgebied. Indien dat (fysiek) niet mogelijk is dan is compensatie in een peilgebied binnen hetzelfde bemalingsgebied mogelijk, zulks in overleg met Rijnland.

Riolering en afkoppelen
Voor zover een plan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Rijnland afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Rijnland uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.
De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Beoordeling en conclusie
Dit planvoornemen behaalt bij lange na niet 500 m^2 extra verhard oppervlak, de drempelwaarde die Rijnland hanteert. Water compenserende maatregelen zijn dan ook niet noodzakelijk. Het plan leidt nauwelijks tot een toename in verharding zodat er geen invloed is op het infiltrerend vermogen. Er wordt voorts geen oppervlaktewater gedempt en er wordt niet gewerkt met uitloogbare materialen. Er wordt ook niet gebouwd

binnen een beschermingszone. Het aspect water werpt daarom geen belemmeringen op.

4.3.3 Archeologie

Wettelijk kader
Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet van kracht waar het verdrag van Valetta in verwerkt is. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Gemeentelijk beleid
In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing. Tegen deze achtergrond heeft Hillegom met Lisse en Noordwijkerhout een Nota Archeologie opgesteld. In de Nota worden onder meer verschillende historische kaartbeelden met elkaar vergeleken.

Deze inventarisatie is bedoeld als een verfijning van het verwachtingsbeeld van de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Cultuur Historische Waardenkaart (CHW) van de provincie Zuid-Holland, en de landelijke Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) waarin de stedelijke gebieden niet gekarteerd zijn. De nota resulteert in een archeologische beleidskaart waarin per gebied de *archeologische verwachting* wordt weergegeven. Dat is iets anders dan een archeologische waarde. Deze kan immers pas worden vastgesteld wanneer grondroerende werkzaamheden daadwerkelijk plaatsvinden. Om die reden wordt in het bestemmingsplan in de gebieden met een archeologische verwachting de regel gekoppeld dat bij omgevingsvergunning voor bouw- en aanlegwerkzaamheden de eis gekoppeld kan worden dat het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport noodzakelijk is. Aan de vergunningen kunnen voorschriften gekoppeld zijn. In veel gevallen zal dit het geval zijn. In welk geval welke voorschriften gelden en wanneer onderzoek gedaan moet worden, kan bepaald worden door middel van de gemeentelijke beleidskaart.

Beoordeling en conclusie
Dit plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 geldt. De voor Waarde-Archeologie aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. De verwachtingskaart waarop het bestemmingsplan is gebaseerd is echter inmiddels verouderd. In 2015 zijn nieuwe beleids- en verwachtingskaarten opgesteld voor de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom (Wink en Sprangers, 2015; bijlagen 7 en 8). Op de nieuwe verwachtingskaart zijn echter aan het plangebied dezelfde verwachtingen toegekend als op de kaart van Schute (2007). Volgens de aan de nieuwe beleidskaart gekoppelde vrijstellingsgrenzen moet in beleidszone ‘categorie’ 1 archeologisch onderzoek plaatsvinden bij werkzaamheden met een diepte vanaf 30 cm - Mv, ongeacht het oppervlakte. Deze vrijstellingsgrenzen zijn echter nog niet opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Omdat met de geplande werkzaamheden in het plangebied in zowel de diepte als oppervlakte uit het bestemmingsplan ‘Elsbroek’ (2012) worden overschreden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is gelet hierop archeologisch onderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing[3].

Uit het bureauonderzoek blijkt dat in het plangebied vermoedelijk sprake is van een drietal archeologisch relevante niveaus. Gezien de vermoedelijke ligging op een strandwal is sprake van een middelhoge verwachting op het aantreffen van resten uit het Laat-Neolithicum – Vroege Middeleeuwen. Resten uit het Laat-Neolithicum – Vroege Bronstijd worden in de top van oude duinen strandafzettingen verwacht. Hetzelfde geldt voor resten uit de periode Midden-Bronstijd – Vroege Middeleeuwen. Deze kunnen echter ook in (veraarde trajecten van) het Hollandveen aanwezig zijn. Resten uit de Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd worden verwacht in de top van de Jonge Duinafzettingen en/of in een antropogeen ophoogpakket. Er worden uit deze periode geen bebouwingsresten verwacht, aangezien op historisch kaartmateriaal geen sprake is van bebouwing.

[3] Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Hillegom Haven 10, Transect, 23 maart 2020

Bij het booronderzoek is tussen 230 en 290 cm -Mv (tussen 2,0 en 2,2 m -NAP) een pakket Hollandveen aangetroffen. Gezien het ontbreken van veraarding wordt dit niveau niet relevant geacht. Binnen 300 cm -Mv zijn geen restanten van een strandwal aangetroffen. Op basis hiervan kan de verwachting voor de periode Laat-Neolithicum – Vroege Middeleeuwen naar beneden worden bijgesteld. Vanaf 100 á 130 m -Mv (circa 0,4 á 0,6 m -NAP) is een geel tot grijs, kalkrijk zand aangetroffen, wat is geïnterpreteerd als opgebracht pakket. Dit pakket wordt tot aan het maaiveld afgedekt door een humeus pakket met fragmenten bouwpuin, die eveneens wordt geïnterpreteerd als antropogeen ophoogpakket. Vermoedelijk betreft het een opgebracht pakket ten behoeve van de moestuin die op historisch kaartmateriaal aanwezig is. Gezien de ligging in een moestuin en het ontbreken van bebouwing op historisch kaartmateriaal kan de lage verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd worden gehandhaafd.

Aangezien in het plangebied geen sprake is van een archeologisch relevant niveau, is geen bezwaar tegen de voorgenomen plannen- er is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt op grond van de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11 een wettelijke plicht deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Hillegom). Het onderwerp archeologie werpt zodoende geen belemmering op voor het plan.

4.3.4 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is het Rijksbeleid Modernisering Monumentenzorg (“Momo”) in werking getreden. Onderdeel van dit beleid vormt de aanpassing van diverse wet- en regelgeving, zoals het Bro, Besluit Omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz). De nieuwe wet- en regelgeving is ook ingegaan per 1 januari 2012. Eén van de aspecten is dat met het aspect cultuurhistorie verplicht rekening gehouden moet worden in ruimtelijke plannen. In het plangebied zijn geen gemeentelijke- en Rijksmonumenten aanwezig.

Beoordeling en conclusie
Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig, die nadere bescherming behoeven. De ontstaansgeschiedenis van het gebied is in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. Daarmee is voldoende rekening gehouden met cultuurhistorie.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
Uitgaande van de CROW publicatie Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen (publicatie 381, 2018), kan de verkeersproductie bepaald worden. Deze wordt bepaald door te kijken naar het gemiddelde centrum, matig stedelijk voor vrijstaande woningen 6,8 en voor appartementen 5,1. De bijdrage bedraagt gelet hierop 11,9mvt/etmaal. De toename kan door de Havenstraat/ Haven eenvoudig verwerken worden.

Er is rekening gehouden met de eisen van de veiligheidsregio Hollands Midden. Voor een adequate hulpverlening is het van belang dat de bereikbaarheid en bluswatervoorziening op orde is, de wegen moet daarom minimaal 4,5 m breed zijn met een minimale verharding van 3,25 m. Bij het ontwerpen moet ook rekening gehouden worden met een vrije ruimte langs de wegen opdat bochten goed gemaakt kunnen worden. Paaltjes vlak langs de wegen kan de brandweerauto verhinderen om een bocht te kunnen maken. Er moet dus rekening gehouden worden met de zogenaamde bochtstralen. Minimale buitenbochtstraal (10 meter) Maximale binnenbochtstraal (afhankelijk van de buitenbochtstraal)(5 ,5 meter of gelijk aan de buitenbochtstraal verminderd met 4,5 meter).
- In verband met de afmetingen van de voertuigen is voor de te maken bochtstraal voor de voertuigen van de brandweer overal een vrije doorrijdbreedte van 3,50 m noodzakelijk.
- In principe moeten gebouwen vanuit twee richtingen te benaderen zijn, tenzij de beschikbare rijdbreedte tenminste 5,50 m is.
- De vrije doorrijhoogte voor een brandweerauto moet volgens de eisen van de ‘Commissie van Brandpreventie van de Nederlandse Brandweerfederatie’ (nu het Landelijk Netwerk voor de Brandpreventie van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerzorg en Rampenbestrijding) tenminste 4,20 meter bedragen.

Op navolgende schets is de nieuwe verkeerssituatie weergegeven, waarmee gehoor wordt gegeven aan het advies van de Veiligheidsregio, voor zover mogelijk in de smalle Havenstraat.

Verkeer, nieuwe situatie

De ruimte achter het plangebied wordt momenteel op momenten gebruikt als parkeerplaats. Het betreft hier geen officiële parkeerplaats en dit kan ook niet omdat dan de doorrijbreedte voor brandweer te smal wordt. In de nieuwe situatie is het niet meer mogelijk deze ruimte als informele parkeerplaats te gebruiken, immers het perceel wordt vanaf de achterzijde ontsloten voor bevoorrading en parkeren bij de woningen. De parkeerdruk aan de Havenstraat is vrij hoog. Echter, nu het plan zelf niet leidt tot een hogere parkeerdruk (de benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd) en de openbare parkeerplaatsen die verdwijnen, dit officieel niet zijn (en

welke zelfs leiden tot een gevaarlijke situatie) kan deze omstandigheid niet er toe leiden dat het plan geen doorgang kan vinden.
Zie voor parkeren verder hoofdstuk 2.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een plan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een ‘bouwplan’. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een ‘bouwplan’ is. Een exploitatieplan is niet nodig wanneer:
het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is; en het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is (art. 6.12 Wro);

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

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

Het plan voorziet in de realisering van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Er wordt daarom een overeenkomst gesloten met ontwikkelaar.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van dit plan is zodoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 17 januari 2020 is het plan gepresenteerd aan de omwonenden. Naar aanleiding van de publicatie van de vergunningsaanvraag zijn enkele reacties ingediend. Er zijn onder andere bezwaren geuit met betrekking tot het verlies van openbare parkeerplaatsen, geluidoverlast vanwege het laden en lossen en men vreest voor schade tijdens de bouw. Voor wat betreft de bouwfase is zoals gebruikelijk een bouwveiligheidsplan en een tekening opgesteld van de bouwplaatsinrichting. Tevens zal een begin meting worden gedaan door een expert zodat eventuele verzakkingen aan woningen e.d. als gevolg van de bouw geconstateerd kunnen worden. Vermeld kan nog worden dat het zware bouwverkeer vanaf de Haven zal werken/bevoorraden en dus niet vanaf de Havenstraat. Ten aanzien van het verlies van de openbare parkeerplaatsen wordt tot slot aangegeven, dat dit geen officiële openbare parkeerplaatsen zijn (het parkeren wordt ter plaatse gedoogd). Dit is ook niet mogelijk, omdat de Havenstraat anders niet meer goed bereikbaar zou zijn voor hulpdiensten. Er dient een minimale doorrijdbreedte van 3,5 m aanwezig te zijn, die er niet meer is op het moment dat er geparkeerd wordt.

Zienswijzen
Het ontwerpbesluit wordt conform het gestelde in afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan gedurende deze termijn zijn of haar zienswijze indienen. Ontvankelijke zienswijzen worden te zijner tijd samengevat en van een antwoord voorzien.