

31 mei 2024

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Hoofdstraat 47-47A te Hillegom

Verbouw deel winkelruimte
naar 6 appartementen

Architectuur Atelier Sjoerd Kuindersma

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding.....	2
1.2 Begrenzing van het plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Het bouwplan	5
Hoofdstuk 3 Beleid	7
3.1 Nationaal beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten.....	10
4.1 Luchtkwaliteit	10
4.2 Geluid	10
4.3 Externe veiligheid	12
4.4 Wet natuurbescherming	12
4.5 Hinder van bedrijven	14
4.6 Bodemkwaliteit	15
4.7 Besluit milieueffectrapportage.....	16
4.8 Duurzaamheid	16
Hoofdstuk 5 Waterparagraaf	18
Hoofdstuk 6 Archeologie en cultuurhistorie	20
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	21
7.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel te Hoofdstraat 47-47A te Hillegom bevindt zich op de begane grond een winkelpand. Het perceel wordt aangeduid met 'Centrum-2' volgens bestemmingsomschrijving. Het is momenteel een interieuradvies zaak genaamd Berg&Berg . De winkel neemt de volledige begane grond in beslag als winkelfunctie. Aan de zijde van de Hoofdstraat is de ingang van Berg&Berg interieuradvies zaak. In de steeg aan de zijkant is momenteel tweede ingang van de winkel. Aan de Hoofdstraat zijde bevindt zich op de eerste verdieping tevens een woning.

De bestemming is, zoals boven benoemd, in het bestemmingsplan getypeerd als 'Centrum-2'. Dit wordt in de bestemmingsomschrijving aangewezen als bestemd voor:

- a. Woningen;
- b. Detailhandelsbedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- c. detailhandel verwante bedrijven, uitsluitend op de begane grond;
- d. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- e. horecabedrijven uit categorie 1, uitsluitend op de begane grond;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie' tevens een horecabedrijf van de aangegeven categorie, uitsluitend op de begane grond;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' uitsluitend een supermarkt, uitsluitend op de begane grond;
- h. aan-huis-verbonden beroepen;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

Het perceel wordt aan de achterzijde, grenzend aan de Floraplein, verbouwd tot 6 appartementen waarvan drie op de begane grond en drie op de 1^{ste} verdieping. Grenzend aan de Hoofdstraat komt winkelruimte terug.

Er is op 31-03-2021 een bouwaanvraag ingediend voor de nieuw te bouwen appartementen aan de Hoofdstraat 47. Dit is ingediend onder het zaak-nummer 6323031.

De bouwaanvraag is op hoofdlijnen door de geïntegreerde commissie (welstand-/monumentencommissie) beoordeeld, als ook door de stedenbouwkundige akkoord bevonden.



De initiatiefnemers zijn de nieuwe eigenaren van het gehele perceel.

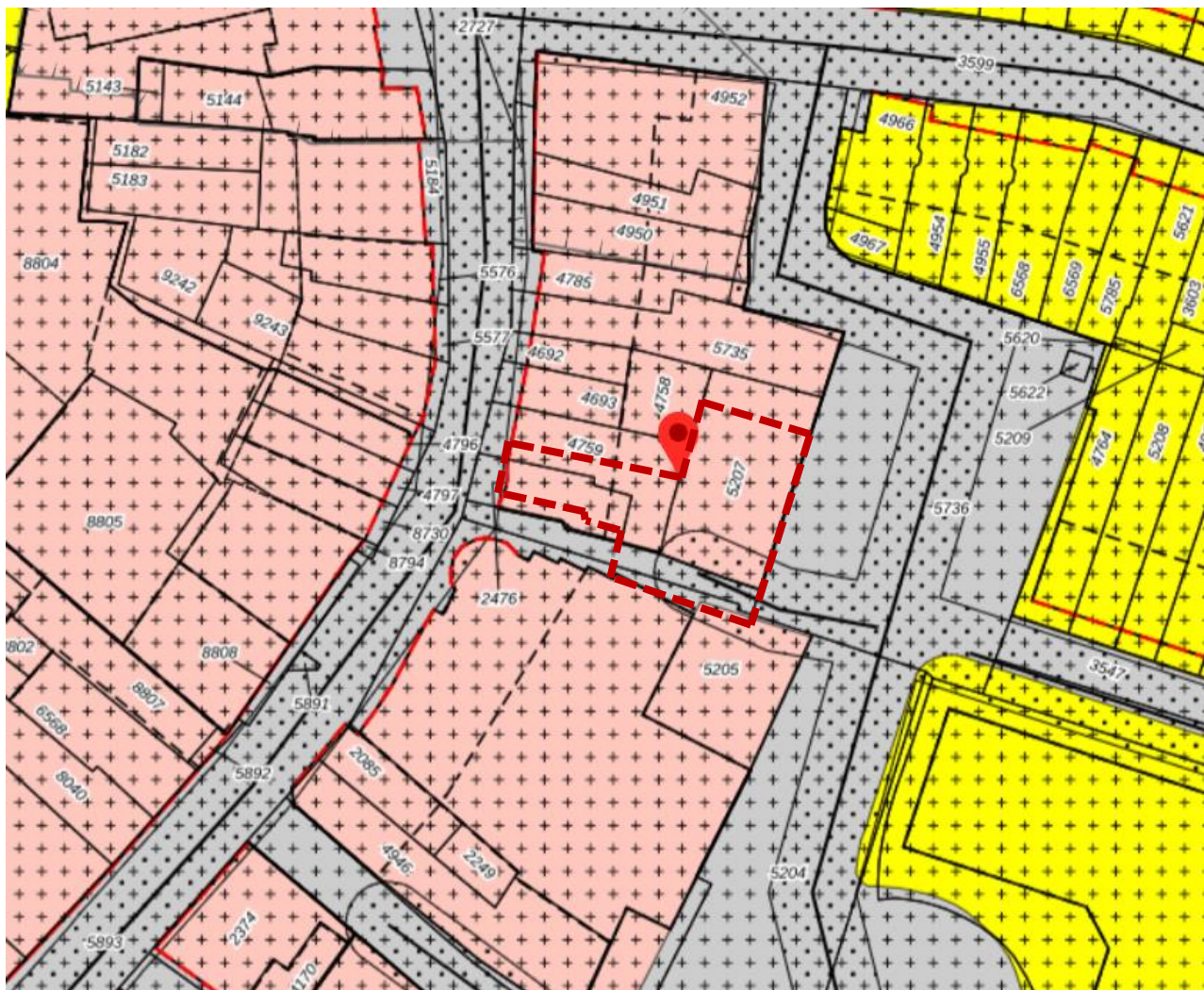
1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plan betreft beide percelen 4759 en 5207 uit het bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2014-01-23).



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan met de planlocatie.

Na de realisatie van zes appartementen zal omnummering plaatsvinden om goede logica te behouden. Daar waar de opslagruimte (perceel nummer 5207) op hetzelfde huisnummer zit als dat van Hoofdstraat 47 namelijk 47-a, wachten wij het voorstel van gemeente af voor de zes appartementen.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan met de planlocatie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van voorgenomen bouwplan en wordt de afwijking van het vigerende bestemmingsplan toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieu- en gebiedsaspecten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling beschreven. De verplichte waterparagraaf conform de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt de economische en maatschappelijke haalbaarheid respectievelijk beschreven in hoofdstuk 6 en 7.

Hoofdstuk 2 Het bouwplan

Hieronder de toekomstige situering met de aanstaande veranderingen:

- De nieuw te realiseren appartementen.
- Deels slopen van de bestaande bebouwing.
- Maken van binnentuinen.
- Creëren van fietsenopslag.



Het plan omvat de realisatie van zes appartementen door het achterste gedeelte van het pand te verbouwen. Drie appartementen op de begane grond en drie op de eerste verdieping met een nok hoogte van 7000 + P en een goothoogte van 3000 + P. Alle appartementen worden ontsloten door twee entree ruimtes liggend in het gebouw zelf. Deze twee entrees grenzen aan het Floraplein. Met dit ontwerp en deze schaal worden de omliggende ruimtes verbeterd qua veiligheid/toezicht. Het aanzicht en de ruimte krijgen een vriendelijker aanzicht dan louter dichte muren en blijft door de entrees op deze wijze uit te voeren kleinschalig.

Het gebouw is zo ontworpen dat het een inpassing in de bestaande situatie is. Wij hebben gekozen voor een traditionele gebroken kap om aan te sluiten bij de bebouwde omgeving. Er komen namelijk in de directe omgeving veel verschillende dakkappen voor. Doordat de dakconstructie aan alle vier de zijdes schuin wegloopt, zorgen wij voor minimale schaduwvorming bij de omliggende burens en de naastgelegen steeg. Hierdoor blijft het geheel luchtig en vriendelijk. Wij hebben er voor gekozen om de architectuur terughoudend uit te voeren. De goothoogte ligt daarom op 3000 + P en de nokhoogte op 7000 + P. De geknipte dakkap zorgt voor een optimale ruimte voor de appartementen. Betreft de materialisatie is gekozen voor zwarte dakpannen en rode bakstenen passend bij de bebouwde omgeving. Het ontwerp versterkt de omgeving omdat er nu interactie is in plaats van een blinde gevel zoals de bestaande situatie. De zes appartementen zullen bijdragen aan de huidige vraag van hoge kwaliteit appartementen van 50-100 m². Het nieuw te bouwen gebouw heeft een bouwvlak van 230 m² en is passend in het bestaande bouwvlak.

De drie appartementen op de begane grond beschikken allen over een tuin aan de achterzijde verschillend van 14 m² tot 19 m² per appartement. De appartementen op de eerste verdieping beschikken over een inwendig balkon van 4 m² per appartement ook gesitueerd aan de achterzijde.

De auto's kunnen worden geparkeerd op een van de parkeerplaatsen op loop afstand. De fietsen worden gestald in het fietsen etagerek die alleen voor bewoners of winkelmedewerkers gebruikt kan worden. De auto's kunnen worden geparkeerd op een van de parkeerplaatsen op loop afstand. De fietsen worden gestald in het fietsen etagerek die alleen voor de bewoners gebruikt kan worden. In de bouwaanvraag tekening staat de volgende berekening over het parkeren:

Parkeren bestaand:

Huidige woning	1,6 P.P.
<u>Winkelruimte 3,3 per 100m² is 482m² BVO 15,9 P.P.</u>	
	Gezamenlijk 17,5 P.P.

Parkeren Nieuw:

Huidige woning	= 1,6 P.P.
Winkelruimte 3,3 per 100m ² :158m ²	= 5,2 P.P.
BVO WONING 1	: 70 m ² = 1,6 P.P.
BVO WONING 2	: 75 m ² = 1,6 P.P.
BVO WONING 3	: 72 m ² = 1,6 P.P.
BVO WONING 4 (1E VERD)	: 58 m ² = 1,4 P.P.
BVO WONING 5(1E VERD)	: 67 m ² = 1,6 P.P.
<u>BVO WONING 6 (1E VERD)</u>	<u>: 59 m² = 1,4 P.P.</u>
	Parkeer behoefte totaal 16,0 P.P.

Zoals te zien is blijven we onder de huidige hoeveelheid parkeerplekken die nodig zijn. Het plan is hiermee niet in strijd met het huidige parkeerbeleid.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

Nationale omgevingsvisie

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Geconcludeerd wordt dat Nederland staat voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;

Wegens mondiale problematieken aangaande klimaatverandering en zeespiegelstijging, dienen keuzes voor functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer te worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland in 2050.

Energietransitie is noodzakelijk, maar gaat ook gepaard met conflicterende belangen ten aanzien van ruimtegebruik en effecten op de lange termijn. De NOVI is daarom richtinggevend om bij de inpassing van energieinfrastructuur aandacht te behouden voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Dit vraagt goede verbindingen via weg, spoor, lucht, water en digitale netwerken en een nauwe samenwerking met onze internationale partners, zowel met onze directe burens als met andere landen in Europa en over de wereld, ook op defensiegebied. We zetten in op een sterk en innovatief vestigingsklimaat met een goede quality of life: een leefomgeving die de inwoners volop voorzieningen biedt op het gebied van wonen, bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair. We zetten in op het gebruik van duurzame energiebronnen en op verandering van productieprocessen, zodat we niet langer afhankelijk zijn van eindige, fossiele bronnen.

- Sterke en gezonde steden en regio's;

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Belangrijke aandacht gaat uit naar het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad.

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doelstelling is te komen tot een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied, als diverse economische sectoren. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Ook de verbetering van de biodiversiteit is daarbij een uitdaging. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt daarom gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies ('dubbele doelstelling');
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit de rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland, en voor elke levensfase, moet prettig kunnen wonen en voor een redelijke prijs. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt hierbij bij gemeenten en provincies. Het Rijk is daarbij hoofdzakelijk systeemverantwoordelijk (kaderstellend, stimulerend, sanctionerend, beschikbaar stellen van middelen).

Planspecifiek

Het planvoornemen is als kleinschalig aan te merken daarom raakt het op nationaal niveau geen belangen en is het in overeenstemming met het nationaal beleid. Het voegt duurzame woningen toe aan de woningvoorraad. De nieuwe invulling van de buitenruimte zorgt voor een duurzamere en klimaatbestendigere inpassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 2020

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat 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).

3.2.2 Omgevingsverordening

De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. In de omgevingsverordeningen worden geen regels beschreven die direct op wonen slaan.

Wel staan een aantal verordeningen beschreven die slaan op bestemmingsplannen. Er wordt wat vermeld over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, Ke-contour Schiphol, NNN, bescherming landgoed- en kasteelbiotoop en ontheffing op natuur. Dit zijn onderwerpen die betrekking hebben op het plangebied en planvoornemen.

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

De Omgevingsvisie zet in op het beter benutten van bestaand dorps- en stadsgebied. Het beter benutten van de ruimte omvat verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformaties. Onderdeel van het beter benutten van stedelijke ruimte is de eerder benoemde ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is een belangrijk aspect, met name om landelijk gebied te kunnen behouden en functies en activiteiten beter met elkaar in verband te brengen.

Daarnaast zet de provincie in op de zorg voor voldoende en passende woningen voor verschillende doelgroepen, waarin met name woningen voor de huursector worden benoemd. De provincie Zuid-Holland heeft ook de ambitie om alle woningen in 2035 CO₂-neutraal te maken en vóór 2050 klimaat robuust te zijn ingericht en ingepast. De provincie is dan ook terughoudend als het gaat om de realisatie van woningen buiten het bestaande stads- en dorpsgebied.

Het planvoornemen vormt geen strijdigheid met de Omgevingsvisie. Het planvoornemen wordt binnen bestaand dorps- en stadsgebied gerealiseerd en betreft geen nieuwe realisatie, maar een omzetting in functie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie

Op 17 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. De Omgevingsvisie is op 15 juli 2021 geactualiseerd. Deze visie vervangt de Structuurvisie Hillegom 2008. In de visie worden de hoofdlijnen beschreven van de koers van Hillegom op weg naar 2030. Hierbij is duurzaamheid het leidende principe. In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koersen omschreven, te weten:

- Duurzame bloementuin;
- Hollandse weides;
- Historisch hart;
- Heerlijke woonplaats;
- Werkplaats Hillegom; en
- Levendige linten.

Planspecifiek

Het plan valt onder deelgebied Historisch hart. De belangrijkste aspecten van het historisch hart zijn: Cultuurhistorie, sociale cohesie, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

De huidige bebouwing is een massieve en gesloten gevel aan het Floraplein en de Ambachtsstraat. Het planvoornemen en de nieuwe invulling van de buitenruimte zorgt er voor dat er meer ruimtelijke kwaliteit wordt toegevoegd aan het Floraplein en Ambachtsstraat. Doordat er woningen op maaiveld komen en er geen gesloten gevel meer is, zal er meer sociale cohesie en verbondenheid met de buurt zijn. De nieuwe invulling van de buitenruimte zorgt voor meer openbaar groen. De woningen zullen voorzien worden van zonnepanelen, sedum dak en worden volgens de laatste RC-waardes gebouwd waardoor het duurzame woningen zullen worden. Zie voor verdere uitleg paragraaf "4.8 Duurzaamheid".

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) van belang. Voor bestemmingsplannen waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk te toetsen aan de normen van de Wet luchtkwaliteit. Voor conserverende bestemmingsplannen is het aspect luchtkwaliteit niet van belang en levert dit geen belemmeringen op.

Conclusie

Aangezien hier volgens bestemming 'centrum-2' een detailhandelsbedrijf (gedeeltelijk) wordt ingeruild voor woningen kan worden gesteld dat er geen sprake is van een bestemmingswijziging. Daarom is het uitvoeren van een luchtkwaliteit onderzoek niet nodig.

De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor de realisatie van de zes appartementen. Omdat er geen belemmeringen zijn, wordt een nadere aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing niet nodig geacht.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidshinder (Wgh of wet) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidshinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaai te voorkomen of te beperken. Deze wet is op 1 mei 2017 voor het laatst gewijzigd. Ter ondersteuning van de Wgh beslaat ook het Besluit geluidshinder (Bgh), om de regels ter uitvoering van de WGH vast te stellen. Daarbij is

voor (spoor)wegverkeerslawaai overgestapt op de Europese dosismaat Lday-evening-night (Lden). In de wet wordt Lden aangegeven in decibel (dB). Voor industrie is de dosismaat Letmaal (Letm) van toepassing. Beide dosismaten zijn 'A-gewogen': ze houden rekening met het menselijk oor. De Wgh geeft aan dat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien het planvoornemen een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron.

Op grond van deze wet geldt voor nieuw te bouwen woningen een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Als geluid beperkende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, kan het bevoegd gezag een hogere waarde vaststellen tot maximaal 53 dB (buitenstedelijk gebied) of 63 dB (stedelijk gebied). Het Besluit geluidshinder, behorende bij deze wet, is het geluidsplafond (gpp) aangegeven.

Conclusie

Op 18 april 2023 heeft Geluidsbureau Valersi een akoestisch onderzoek (23001324 Hoofdstraat 47 Hillegom.pdf) uitgevoerd.

Op 11 oktober 2023 heeft Geluidsbureau Valersi een aanvullend akoestisch onderzoek (23110214-Ng Valersi Hoofdstraat 47 te Hillegom aanvullend onderzoek.pdf) uitgevoerd.

Conclusie akoestisch onderzoek

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB conform de Wet geluidshinder vanwege het wegverkeer op de Van Den Endelaan niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bevindt zich op de eerste verdieping ter hoogte van appartement 4 en 6, en bedraagt 24 dB incl. 5 dB aftrek.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 55 dB. Aangezien het nieuwbouw betreft met een geluidisolatie van minstens 20-30 dB, zal de binnenwaarde van de appartementen aan de Hoofdstraat maximaal 33 dB bedragen, zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Conclusie aanvullend akoestisch onderzoek

Er zullen zes nieuwe woningen gerealiseerd worden achter de Hoofdstraat 47 te Hillegom. Op verzoek van de Omgevingsdienst West-Holland is ook de geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai van Hotel Villa Flora inzichtelijk gemaakt.

De cumulatieve geluidbelasting van wegverkeer, zoals uitgewerkt in rapport met projectnummer 23110045, en industrielawaai is berekend. Deze geluidbelasting bedraagt maximaal 55dB.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van de parkeerbewegingen op de parkeerplaats bij Hotel Villa Flora bedraagt 77 dB(A). Hiermee wordt de grenswaarde voor de piekgeluiden in de dag-, avond- en nachtperiode van resp. 70, 65 en 60 dB(A) overschreden. Het Activiteitenbesluit stelt dat het binnenniveau ten gevolge van piekgeluiden ten hoogste 55/50/45 dB(A) in resp. de dag-, avond- en nachtperiode mag bedragen.

Met behulp van het rekenprogramma Geluidwering Gevels is bepaald dat er enkele aanpassingen in de te gebruiken materialen moeten plaatsvinden om te kunnen voldoen aan de eisen voor het binnenniveau ten gevolge van de piekgeluiden. Deze aanpassingen dienen enkel uitgevoerd te worden aan de zijgevel van appartement 1 en appartement 4.

Ter plaatse van alle te openen ramen aan de zijgevel dient een dubbele kierdichting met RA praktijkwaarde van 40 dB(A) toegepast te worden. In de zijgevel van de woonkamer van appartement 4 dient het ventilatierooster vervangen te worden door een suskast met RA praktijkwaarde van ca. 44 dB(A). In de berekening is een Buva SusStream Terra 150 ingevoerd.

Na het toepassing van deze aanpassingen kan worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit aan de binnenwaarde.

4.3 Externe veiligheid

Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Onderzoek

In de omgeving van de planlocatie ligt een risicobron, zijnde het bedrijf Draka Interfoam aan de Van den Endelaan 15. Uit de EV-signaleringskaart blijkt dat de planlocatie niet binnen het invloedsgebied van dit bedrijf ligt. Andere risicobronnen zijn niet in de omgeving aanwezig.

Conclusie

De planlocatie ligt op een afstand van ongeveer 150 meter van de Van den Endelaan. Over deze weg kan vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden, onder andere naar het bedrijf Draka Interfoam.

De Van den Endelaan is niet op de EV-signaleringskaart opgenomen als (belangrijke) transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Naar verwachting zal er, mede gelet op de aard van de weg en het feit dat de planlocatie en de weg binnen de bebouwde kom liggen, slechts sprake zijn van beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Van den Endelaan leidt niet tot een belemmering voor het plan.

4.4 Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan.

Van belang zijn: de Natuurbeschermingswet (met daarin de Habitatrichtlijn) en de Provinciaal Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Projecten die in de nabijheid van Beschermde Natuurmonumenten (inclusief Habitatrichtlijngebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken.

Alle activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning (ex art. 2.1, eerste lid, onder a t/m h, ex art. 2.2 en ex art. 2.1, eerste lid, onder i, j^o art 2.2a Bor.) is vereist, kunnen samenlopen met handelingen waarbij ook een toestemming op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) nodig is. Daarbij gaat het om handelingen met gevolgen voor beschermde natuurgebieden (artikel 2.2aa, onder a Besluit omgevingsrecht) en/of handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten (artikel 2.2aa, onder b Besluit omgevingsrecht).

Voor handelingen in strijd met de bescherming van Natura 2000-gebieden kan op grond van artikel 2.7, lid 2 Wnb een vergunning nodig zijn. Voor handelingen met betrekking tot de soorten bescherming kan op grond van artikel 3.3, lid 1 / artikel 3.8, lid 1 en/of artikel 3.10 Wnb een ontheffing nodig zijn. In dat geval moet de omgevingsvergunning ook betrekking hebben op het aspect natuur.

Wanneer natuur aanhaakt bij de omgevingsvergunning dient de uitgebreide procedure gevolgd te worden. Via een verzoek van de gemeente aan het bevoegd gezag wordt Wnb-toestemming gevraagd. Deze toestemming (verklaring van geen bedenkingen; kortweg vvgb) is een instemming van een ander bestuursorgaan voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Zonder deze verklaring kan het bevoegd

gezag de omgevingsvergunning niet verlenen. De wettelijke basis voor de verklaring van geen bedenkingen is artikel 2.27 Wabo.

De planaanvrager (initiatiefnemer) kan er ook voor kiezen om een afzonderlijke Wnb-toestemming bij het bevoegd gezag aan te vragen. De aanhaakplicht bij de omgevingsvergunning is niet van toepassing als voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning al een aanvraag Wet natuurbescherming is ingediend. Voor de omgevingsvergunning kan de reguliere Wabo-procedure gevolgd worden.

Onderzoek

RGP Consult heeft een AERIUS berekening (20231001 Aeriusrapport Hoofdstraat 47-47A Hillegom (DEF) (002).pdf) uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase.

Kwinfra B.V. heeft een Quicksan Ecologische Waarden toetsing in het kader van de natuurwetgeving (E23115-QS-RAP-01.pdf) uitgevoerd.

Conclusie en advies flora en fauna

Uit de Quicksan komt de volgende conclusie en advies:

- De aanwezigheid van nesten van vogels met een jaarrond beschermd nest in en op het winkelpand zijn uitgesloten. Het platte dak biedt wel mogelijkheden voor vogels zonder jaarrond beschermd nest (bijv. scholeksters en meeuwen). Om negatieve effecten op broedende vogels op het dak en in de directe omgeving van het winkelpand te voorkomen wordt geadviseerd om niet tijdens het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) renovatie- en sloopwerkzaamheden uit te voeren. Vooraf aan de werkzaamheden zal er in overleg met WnG een broedvogelcheck worden uitgevoerd. Er is geen nader onderzoek nodig naar jaarrond beschermde nesten.
- De aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in het pand is uit te sluiten op basis van de afwezigheid van stootvoegen en openingen achter de dakranden en tussen de muren. Ook is er veel spinnen rag aanwezig, er wordt niet verwacht dat er vleermuizen aanwezig zijn in het pand. Openingen in de binnenkant van het pand staan niet in verbinding met de buitenkant waardoor invliegen niet mogelijk is. Er is geen nader onderzoek nodig om de functie van de Hoofdstraat 47 en 47a te Hillegom voor vleermuizen te onderzoeken conform het Vleermuisprotocol.
- Om verstoring van vleermuizen te voorkomen is het van belang om de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren en geen verstorende bouwverlichting te plaatsen. Het is door de opdrachtgever bevestigd dat dit niet aan de orde zal zijn. Indien de verlichting noodzakelijk is, is het mogelijk om in overleg met een deskundig ecooloog aanpassingen te maken in de opstellingen van de verlichting en het type licht (Bijv. Niet richten op bomen en water).
- Er zijn op het plangebied geen verblijfplaatsen van (beschermde) grondgebonden zoogdieren en reptielen en amfibieën aanwezig. Deze ruimtelijke ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van grondgebonden zoogdiersoorten en reptielen en amfibieën omdat er geen leefgebied of verblijfplaats verdwijnt of beschermde soorten worden verwond of gedood.
- Er zijn geen overige wettelijk beschermde flora en fauna op de planlocatie gevonden of te verwachten aan de hand van habitatvereisten en verspreidingsgegevens. Hiervoor hoeven geen extra maatregelen voor getroffen te worden.

Conclusie stikstof

Uit de AERIUS berekening komen de volgende resultaten:

- Resultaat aanlegfase:
Het resultaat van de Aerius Wnb berekening is: "Er zijn geen resultaten voor deze situatie". Aerius rekent tot 0,0049 mol, 0,0049 mol en minder geeft het rekenmodel aan met de melding "Er zijn geen resultaten voor deze situatie". De stikstofdepositie is in dit geval minder dan afgerond 0,01 mol/ha/jaar. Men kan hierdoor spreken van een niet significante stikstofdepositie. Dit betekent dat de activiteiten in de aanlegfase geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.
- Resultaten gebruiksfase:
Het resultaat van de Aerius Wnb berekening is: "Er zijn geen resultaten voor deze situatie". Aerius rekent tot 0,0049 mol, 0,0049 mol en minder geeft het rekenmodel aan met de melding "Er zijn geen resultaten voor deze situatie". De stikstofdepositie is in dit geval minder dan afgerond 0,01 mol/ha/jaar. Men kan hierdoor spreken van een niet significante stikstofdepositie. Dit betekent dat de activiteiten in de gebruiksfase geen invloed hebben op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

Conclusie AERIUS berekening:

- De voorgenomen activiteiten leiden qua stikstofdepositie niet tot een significante toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. De toename van stikstofdepositie blijft afgerond onder 0,01 mol/ha/jaar. Dit project heeft derhalve geen vergunningplicht Wet natuurbescherming.

4.5 Hinder van bedrijven

Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling heeft de Omgevingsdienst gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

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

Beoordeling

De planlocatie aan de Hoofdstraat 47-47A ligt aan de noordelijke kant van het centrum van Hillegom en wordt aangemerkt als een gemengd gebied waarin woningen en bedrijven met een geringe milieucategorie (detailhandel) elkaar afwisselen.

In de onderstaande tabel zijn de bedrijfsactiviteiten opgenomen die bekend zijn bij de Omgevingsdienst. Er is meer bedrijvigheid in de nabije omgeving, echter dit betreffen bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie die niet hoger is dan 2. Hierbij is nauwelijks (milieu-) overlast te verwachten. De bedrijfsactiviteiten zijn zodanig dat het ook niet nodig is (geweest) om een melding te doen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Zoals uit de onderstaande gegevens blijkt, is er voldoende afstand tussen de bekende bedrijfsactiviteiten en de planlocatie. De inrichtingen rond de planlocatie zullen naar verwachting geen belemmering vormen voor een aangenaam woon- en leefklimaat. Andersom is te verwachten dat de herontwikkeling geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsvoering van de inrichtingen die op dit moment rond de planlocatie gevestigd zijn.

Bedrijf /activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
Cafe De Kleine Beurs	Hoofdstraat 38-A	563	2	10	50
Foto en Inlijsterij de Geus	Hoofdstraat 46		1	0	30
Hotel Villa Flora	Floraplein 55	5510	1	0	10

Gelet op een goede ruimtelijke ordening moet, ondanks de afstand tot het plangebied, wel rekening worden gehouden met de activiteiten in het hotel aan het Floraplein 55. De Omgevingsdienst heeft ter plaatse in het verleden geluidcontroles uitgevoerd vanwege geluidklachten als gevolg van muziekactiviteiten in het gebouw. Minimaal een keer is een overtreding van de geluidnormen geconstateerd.

Op 18 april 2023 heeft Geluidsbureau Valersi een akoestisch onderzoek (23001324 Hoofdstraat 47 Hillegom.pdf) uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het betreffende hotel niet belemmerd zal worden in de bedrijfsvoering én dat bij de nieuwe woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het hotel.

4.6 Bodemkwaliteit

Bestemmingsplan Centrum Hillegom is een conserverend plan waarin geen ontwikkelingen zijn meegenomen. Wanneer er binnen een gebied geen ontwikkelingen zijn gepland, hoeft de bodem alleen gesaneerd te worden indien sprake is van een risicovolle bodemverontreiniging; een zogenaamde “spoedlocatie”. De provincie Zuid-Holland is al enkele jaren bezig om deze locaties in kaart te brengen. Locaties waar sprake is van humane risico’s dienden voor 2011 beheerst te zijn. Een lijst met locaties waar sprake is van verspreidingsrisico’s en/of risico’s voor het ecosysteem dient uiterlijk in 2015 gereed te zijn. De regie voor de aanpak van deze spoedlocaties ligt bij de provincie, maar de resultaten van de aanpak worden periodiek uitgewisseld met de Omgevingsdienst.

Onderzoek

Op 28 september 2022 is er door IDDS ingenieurs- en adviesbureau een verkennend bodemonderzoek (IDDS; kenmerk A3071-06/PDI/rap1) gedaan.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt het volgende:

- De bovengrond is hooguit licht verontreinigd met enkele zware metalen, PCB’s en minerale olie.
- De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Gelet op de onderzoeksresultaten kan de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie worden gehandhaafd. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

4.7 Besluit milieueffectrapportage

Uit diverse jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming en het karakter van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied ligt in het stedelijk centrum van Hillegom in een gebied waar, op basis van het vigerende bestemmingsplan Centrum Hillegom (vastgesteld 2014-01-23) de enkel bestemming Centrum-2 geldt. Op basis van deze bestemming is de activiteit wonen toegestaan.

Mede gezien de diverse uitspraken, de ligging in binnenstedelijk gebied, de bestaande bestemming, gedeeltelijk vervangende nieuwbouw en de zeer beperkte omvang van in totaal 6 appartementen is dit plan te kleinschalig is om te beschouwen als een (wijziging) stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing.

4.8 Duurzaamheid

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hillegom staat in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". De Duurzaamheidsagenda kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening waar het gaat om de doelstellingen voor duurzaam bouwen, duurzame inrichting van gebieden en duurzame stedenbouw. Ook het klimaatbeleid heeft een directe relatie met de ruimtelijke ordening. Daarom is ook het Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen. In 2008 heeft de gemeente Hillegom in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland vastgesteld.

In het kader van het Klimaatprogramma is een de CO₂-kansenkaart opgesteld. Berekend is, dat de Kabinetsambitie een CO₂-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de doelgroepen 'woningen', 'bedrijven', 'duurzame energieproductie', 'bouwers en projectontwikkelaars' en 'mobiliteit'.

Hillegom vindt duurzaamheid een belangrijk integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan economie, maatschappij en milieu, zowel op de korte als op de lange termijn. Zij wil daarmee ook de leef- en omgevingskwaliteit op een specifieke locatie op een zo hoog mogelijk niveau brengen

Instrumenten en ambities voor duurzaamheid

De toe te passen instrumenten en ambities voor duurzaamheid in ruimtelijke plannen zijn afhankelijk van de omvang van het project. Uitgangspunt voor nieuwbouwprojecten in Hillegom is volgens de Duurzaamheidsagenda het (bovenwettelijke) basisniveau uit het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), met waar mogelijk voor één of meer deelaspecten een hoger niveau. Wanneer DPL als instrument wordt gebruikt, is het streven een minimale score zeven.

Voor kleinere bouwprojecten (minder dan 10 woningen, utiliteitsbouw minder dan 3000 m² bvo) geldt dat de gemeente initiatiefnemers informeert over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. De gemeente kan bij deze projecten onder meer een

gratis licentie verstrekken voor GPR gebouw. Daarmee kan de initiatiefnemer onderzoeken welke ambities gehaald worden. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijven.

Het plan is een verbouwing van een bestaand gebouw. Midden in het centrum zal dit ontwerp voor meer levendigheid zorgen en bijdrage aan duurzame stedenbouw/gebiedsontwikkeling. Het plan wordt op het dak voorzien van zonnepanelen en een groen dak. De isolatie voldoet aan alle eisen. De beglazing is allen van dubbel HR ++ glas en de woningen zijn gasloos.

De bouw van de woningen zorgt ervoor dat de huidige donkere blinde gevel aan het Floraplein veranderd in een levendige gevel met mooie groene invulling aan de voorzijde, zie 'natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen' later in deze paragraaf. De woningen zorgen voor een betere sociale controle, meer verbinding en meer levendigheid in de straat. Door de nieuwe invulling van de openbare ruimte wordt er meer groen toegevoegd.

De 6 woningen liggen in het starters segment. In dit segment is een schaarste aan woningen. Het plan voorziet de woningvoorraad van 6 betaalbare energiezuinige woningen.

Het plan zorgt op alle vlakken voor een betere leef- en omgevingskwaliteit.

Conclusie

Het plan is in lijn met het geldende gemeentelijk beleid.

BENG en MPG

Bij verbouw is op grond van het Bouwbesluit geen toetsing aan de BENG (artikel 5.2 Bouwbesluit) en MPG (artikel 5.9 Bouwbesluit) nodig.

De te plaatsen ruimteverwarming dient ook te voldoen aan artikel 6.55 uit het Bouwbesluit. De documenten waaruit dit blijkt worden uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden aangeleverd bij de gemeente.

NTA8800

De appartementen worden verwarmd door middel van een te plaatsen warmtepomp. Het bouwplan moet dan voldoen aan artikel 5.6 lid 5 van het Bouwbesluit waarin is aangegeven dat moet worden voldaan aan een minimumwaarde hernieuwbare energie van $30 \times (A_{\text{roof}} / A_{\text{g,tot}})$ kWh/m².jr, bepaald volgens NTA 8800, waarbij $A_{\text{roof}} / A_{\text{g,tot}}$ ten hoogste 1,0 is.

$$A_{\text{roof}} = 128 \text{ (plattendak)} + 228 \text{ (schuin dak inclusief dakkapellen)} = 356$$

$$A_{\text{g,tot}} = 373$$

$$A_{\text{roof}} / A_{\text{g,tot}} = 356 / 373 = 0,95$$

Ruimteverwarming

De te plaatsen ruimteverwarming dient ook te voldoen aan artikel 6.55 uit het Bouwbesluit. De documenten waaruit dit blijkt worden uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden aangeleverd bij de gemeente.

Natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen

Om zoveel mogelijk vergroening toe te voegen aan het plan naast de 55 m² tuin, zal het plan worden voorzien van een mos sedum dak (180 m²). Door de 55m² tuin is geprobeerd rekening te houden met Groenbeleidsplan van de gemeente. Wij zijn ons er van bewust dat het groene dak en de tuinen niet openbaar zijn.

Aan de Floraplein zijde komt een nieuwe indeling van de openbare ruimte (zie tekening 2127_B04_20230814). Tegen de woningen aan komen verhoogde plantenvakken.

Deze vakken worden voorzien van siergrassen en waar aangegeven kleine meerstammige bomen; bijvoorbeeld Betula Jaquemonidii.



Figuur 6 Situatie buitenruimte

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Regelgeving

Voorkeursvolgorde voor Afvalwater

In overeenstemming met het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit Wm art. 29 a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het bestuursakkoord waterketen 2007) geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afval water wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- f. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht en
- g. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d dat naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren wordt getransporteerd.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen e.e.a. vooruitlopend op de definitieve invoering van het Besluit lozingen buiten inrichtingen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan brongerichte maatregelen. Het argument daarbij is dat vanuit een wijder milieuperspectief preventie de voorkeur heeft boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen, door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen van een berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- juridische verankering van de particuliere verantwoordelijkheden (vergunningverlening);
- handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen (bijvoorbeeld door controleputjes op de erfgrans);
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- aangepaste gladheidbestrijding;
- het voorkomen van afstroming van hondenuitwerpselen;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Conclusie

Bij de uitvoering van het plan wordt er geen extra belasting gelegd op de waterhuishouding en waterveiligheid, derhalve is het plan op het gebied van water uitvoerbaar. Zoals eerder benoemd wordt het netto dakoppervlak niet vergroot t.o.v. het bestaande dakoppervlak. De zes appartementen worden allen aangesloten op het bestaande rioleringsnet.

Hoofdstuk 6 Archeologie en cultuurhistorie

Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Het MIP is een onderdeel van het document "Jongere bouwkunst en stedenbouw 1800-1945, Hillegom deel 1". Conform dit document bevinden zich in het plangebied de volgende MIP panden.

Straatnaam	Nummer
Ambachtstraat	3, 5, 7, 9, 11, 17-47, 49, 51, 53, 55, 58-84
Beekkade	13, 15, 17, 17a, 17b, 27, 31, 35, 37
Prins Bernhardstraat	1b, 3-73, 75, 54-82, 84
Henri Dunantplein	2, 4
Van den Endelaan	14, 18, 22, 32, 34, 36, 40, 42, 44, 46, 50, 52, 76-86, 98-112, 114, 116, 118, 120, 124, 130, 136
Prins Hendrikstraat	1, 3, 5, 7, 9-17, 19, 21-29, 31, 33, 35
Hofstraat	1a, 2b, 2c, 3, 4, 5, 7, 9-12, 13, 15-18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32
Hoofdstraat	27b, 35, 36, 37, 38, 38a, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 52, 54, 55, 57, 82, 84, 103, 105, 121, 123, 126, 130, 146, 156, 158,

MIP objecten gelegen binnen het plangebied

Conclusie

Het plan valt niet onder een van de bovengenoemde MIP objecten. Het adres Hoofdstraat 47 die tussen de lijst staat betreft de woning grenzend aan de Hoofdstraat. Het plan grenst aan het Floraplein en is dus geen onderdeel van een van de MIP objecten.

Beleidsadvieskaart

Gemeente Hillegom beschikt over een archeologiebeleid uit 2014 dat in 2020 is herzien (kaartbijlage 3b. Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Hillegom (2020).

Op deze nieuwste kaart is te zien dat het volgende voor deze locatie geldt. De locatie bevindt zich in een zone van hoge verwachting (roze), met daar bovenop een (bufferzone van een) vindplaatslocatie (paars). Voor de paarse zone geldt dat alle ingrepen dieper dan 30 cm vergunning plichtig zijn. Buiten de vindplaatslocatie geldt de zone met hoge verwachting (roze). Hierbij is onderzoek pas verplicht bij ingrepen groter dan 250 m² als ze dieper gaan dan 30 cm.

Zolang de ontwikkeling past binnen het huidige bestemmingsplan dient getoetst te worden aan het huidige bestemmingsplan en geldt aldus de onderzoeksplicht voor ingrepen groter dan 100 m² als ze dieper gaan dan 30 cm. Naar verwachting wordt deze ondergrens niet overschreden door graafwerkzaamheden, dan alleen die voor de hemelwaterafvoerleiding (HWA). Voor de bouw van de appartementen zijn verder geen graafwerkzaamheden nodig en wordt gebruik gemaakt van de bestaande betonvloer en fundamenteen. Bij de gemeente is informatie gevraagd over het al dan niet aansluiten op de bestaande HWA. Er wordt van uit gegaan dat gebruik zal worden gemaakt van de bestaande HWA. Mocht dat niet het geval zijn en toch dieper worden gevraagd dan 30 cm, dan is aldus nader archeologisch onderzoek nodig.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Artikel 6.12, eerste lid, van de Wro bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Bro is bepaald dat bij de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen dan woningen een exploitatieplan verplicht is. In afwijking van het eerste lid van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van onder andere een wijzigingsplan bepalen geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Het bouwplan wordt volledig gebouwd en geëxploiteerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Alle kosten, verbonden aan het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de planologische afwijkingsprocedure wordt de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Dit betekent dat het ontwerp-besluit gedurende 6 weken ter inzage ligt, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen. De gemeente Hillegom zal vervolgens de verschillende belangen afwegen en een definitief besluit nemen. Wanneer belanghebbenden het niet eens zijn met dat besluit, is het mogelijk om beroep aan te tekenen. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, en er zijn géén zienswijzen ontvangen.