



Gemeente Hillegom

Behoort bij besluit van
burgemeester en
wethouders van Hillegom

Zaaknummer: Z-19-089845

Datum: 6-04-2021

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Omgevingsvergunning

`Realisatie 2 woningen begane grond Molenstraat 22, Hillegom`

Gemeente Hillegom

december 2020



Versie 21 december 2020, gemaakt door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
T: +31 (0)229 216757
info@hzabv.nl

In opdracht van:

G.J.M. Beelen Vastgoed bv

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding tot planopstelling	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Doel	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde ontwikkeling	9
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Beleid gemeente Hillegom	13
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader	17
4.	RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING	18
4.1	Landschappelijke en cultuurhistorische context	18
4.2	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	20
4.3	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving	20
5.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
5.1	Duurzaamheid en energie	21
5.2	De Watertoets	22
5.3	Bodemkwaliteit	23
5.4	Cultureel erfgoed	24
5.5	Natuurwaarden	26
5.6	Verkeer en parkeren	28
5.7	Geluidhinder	29
5.8	Milieuzonering bedrijven	30
5.9	Luchtkwaliteit	31
5.10	Externe veiligheid	32
5.11	Beperkingengebied luchthaven Schiphol	34
5.12	Kabels en Leidingen	35
5.13	M.e.r.-beoordeling	35
5.14	Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten	36
6.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID	37
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid	37
6.2	Economische en financiële haalbaarheid	37
7.	CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN	38

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Digitale watertoets, 21 februari 2020
 Bijlage 2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Grondslag, 26 juni 2019
 Bijlage 3. Akoestisch onderzoek, Peutz, 16 december 2020

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Het plan beoogt in de ruimte op de begane grond van de voormalige drukkerij Molenstraat 22 in Hillegom twee woningen te realiseren. Ten behoeve van het plan wordt een deel van de bijgebouwen aan de achterzijde gesloopt.

Op basis van het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Hillegom (vastgesteld 23 januari 2014) hebben de gronden de bestemming 'Centrum – uit te werken'. Tot de vaststelling van een uitwerkingsplan voor de locatie geldt een bouwverbod. Het bouwplan voldoet niet aan de uitwerkingsregels zoals in het bestemmingsplan opgenomen, omdat er appartementen op de begane grond zijn voorzien. Het bouwplan is daarmee binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Centrum niet realiseerbaar. Er dient een afweging gemaakt te worden of kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. De bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' heeft een beschermende doelstelling en vormen onderdeel van deze afweging.

De gemeente Hillegom heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de beoogde ontwikkeling ter plaatse. Met de realisatie van het bouwplan wordt in een behoefte voorzien.

Planontwikkeling is mogelijk via een omgevingsvergunning met een uitgebreide voorbereidingsprocedure op basis van art 2.12, lid 1 onder a, sub 3 Wabo (zie paragraaf 1.3). De gemeente Hillegom is akkoord met deze procedure.

De ruimtelijke onderbouwing motiveert waarom op basis van het criterium goede ruimtelijke ordening afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie betreft de benedenverdieping van de voormalige drukkerij aan de Molenstraat 22 in Hillegom (zie afb.1). De benedenverdieping heeft een oppervlakte van ca. 135 m².

De planlocatie maakt onderdeel uit van het herontwikkelingsproject voor het centrumgebied van Hillegom. De Molenstraat vormt hiervan de zuidelijke rand.

De perceel Molenstraat 22-22A is kadastraal bekend als Hillegom, sectie A, nr.4559 en heeft een totale omvang van 226 m² (zie afb.2).



afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, bron: google.nl/maps)



afb.2 Kadastrale gegevens planlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Centrum'

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Hillegom (vastgesteld 23 januari 2014) en onherroepelijk.

De planlocatie betreft de zuidelijke rand van een herstructureringslocatie in Hillegom. Na uitwerking zijn verschillende centrumfuncties mogelijk binnen de bestemming, waaronder wonen, detailhandel en dienstverlening. Dit betreft het Henri Dunantplein (Zuid) en de Molenstraat. Bij uitwerking dient onder andere rekening te worden gehouden met het gestelde in de Evaluatie Masterplan Centrum (RBOI, 2009). De hoofdlijnen zijn als volgt:

- onder invloed van landelijke trends en regionaal beleid, is een verdere concentratie van detailhandel en consumentgerichte dienstverlening in het centrumgebied te verwachten;
- de visie uit het Masterplan om te komen tot een compact winkelcentrum blijft bestaan;
- de in het Masterplan voorgestelde herontwikkeling van de noordzijde van het Henri Dunant-plein heeft plaatsgevonden. De plannen voor herontwikkeling van de zuidzijde bevinden zich in de initiatieffase. Het plein maakt zijn potenties op het gebied van sfeer niet geheel waar. De inrichting zou verbeterend kunnen worden;
- De Molenstraat wordt getypeerd als 'Onderbroken centrumgebied, afwisseling van centrumfuncties en wonen'.



afb.3 Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan 'Centrum'

Uitwerkingsplicht en planologische strijdigheid

Ten behoeve van ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan uitwerkingsregels opgenomen.

Het plan is strijd met de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels op de volgende onderdelen:

- er zijn appartementen op de begane grond zijn voorzien, terwijl het uitwerkingsplan uitgaat van uitsluitend wonen op de verdieping;
- daarnaast geldt er een bouwverbod zolang er geen uitwerkingsplan vastgelegd is.

Het realiseren van woningen op de begane grond is binnen de huidige woningbouwtaakstelling en economische situatie te verantwoorden (*zie paragraaf 3.4*).

Omgevingsvergunning

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om medewerking te kunnen verlenen aan dit plan. Er is een buitenplanse afwijking nodig om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Op grond van artikel 12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd deze omgevingsvergunning te verlenen, nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft: een verklaring van geen bedenkingen (vvgb). De gemeenteraad mag deze verklaring alleen weigeren in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Voor de ontwikkeling is geen Verklaring van geen bedenkingen nodig, omdat het past binnen de lijst die op 13 oktober 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad Hillegom.

1.4 Doel

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo, waarmee de realisatie van 2 woningen op de begane grond van het pand Molenstraat 22 wordt mogelijk gemaakt. De herontwikkeling van de achterzijde van het terrein van de drukkerij met nieuwe woningen wordt met deze aanvraag buiten beschouwing gelaten. De aanvraag omgevingsvergunning omvat de volgende activiteiten:

- het gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo;
- het bouwen van een bouwwerk, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
- het slopen van bestaande opstallen op het achtererf.

1.5 Leeswijzer

Om de afwijking van het bestemmingsplan te kunnen motiveren is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Hierin dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De ruimtelijke onderbouwing vormt de toelichting op het afwijkingsbesluit. Deze toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan bod komen.

Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Zuid-Holland, de regio Duin- en Bollenstreek en de gemeente Hillegom.

Hoofdstuk 4 onderbouwt de wijze waarop het bouwplan zich voegt in aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige structuren.

Hoofdstuk 5 onderbouwt waarom het bouwplan op het gebied van milieu- en omgevingsaspecten uitvoerbaar is en wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water en flora en fauna.

Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het planvoornemen. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de procedure voor de omgevingsvergunning omschreven.

Hoofdstuk 7 vormt de conclusie van de afwegingen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie bestaat uit de begane grond van de voormalige drukkerij van Pelhad aan de Molenstraat. Het bouwjaar is 1920. Het pand heeft gevels van geschilderd metselwerk en een robuust pannendak. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een kap. De kavel is volledig versteend, met aaneengeschakelde bijgebouwen rond een verharde binnenplaats. De Pelhad passage is een fietspad dat langs de planlocatie loopt. Aan de andere zijde van het fietspad ligt de parkeergarage van de AH, met 3 bouwlagen.

De etages zijn nu reeds in gebruik als woning. Deze worden ontsloten vanaf de achterzijde.

Hillegom centrumgebied

De planlocatie en de omgeving hiervan zijn in transitie, het bestemmingsplan maakt dit reeds meer dan tien jaar mogelijk. Daardoor oogt het gebied 'rommelig' en 'onsamenhangend'.

2.1.2 Functionele structuur

De drukkerij is verhuisd, en de begane grond van het pand staat leeg. Het hoofdgebouw heeft een expeditie deur aan de Molenstraat, en een winkelingang direct om de hoek, aan de Pelhad passage.

De Molenstraat is een zijstraat van de provinciale weg N208. De provinciale N208 (Van den Endelaan) is een belangrijke doorgaande verkeersader in Hillegom. De weg is de afgelopen jaren aangepast om ook in de toekomst het verkeersaanbod te kunnen blijven verwerken.

De locatie ligt aan de rand van het centrum van Hillegom, op ca. 2 km van het station. Het ligt in een 'stenige' omgeving, zonder openbaar groen. De openbare ruimte concentreert zich op de kwaliteit van de inrichting van de straten en de pleinen in het centrumgebied.



afb.4 Huidige situatie, gevelbeeld Molenstraat



afb.5 Entree bovenwoning aan achterzijde



afb.6 Gevelbeelden bestaande situatie (bron: Architectenbureau Ruben Wennekers)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De DO bouwtekeningen van Architectenbureau Ruben Wennekers, d.d. 20 juni 2019, dienen als basis voor de ruimtelijke onderbouwing. *De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen tekeningen zijn illustratief. Alle relevante tekeningen zijn bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd.*

Het totale herontwikkelingsplan betreft de sloop van de bijgebouwen op het achtererf, de realisatie van 2 appartementen op de begane grond van Molenstraat 22, de nieuwbouw van 3 appartementen op het achtererf, inclusief een gezamenlijke berging en buitenruimte.

De herontwikkeling van het achtergebied met nieuwbouw valt buiten deze vergunningaanvraag.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft de verantwoording voor de realisatie van de 2 appartementen op de begane grond en de sloop van de aangebouwde bijgebouwen ten behoeve van de toegang van de benedenwoning.

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De benedenverdieping wordt intern verbouwd ten behoeve van de realisatie van de 2 woningen (linker woning en rechter woning vanaf de Molenstraat gezien).

De hoofdvorm van het gebouw (woonvilla) blijft intact. Aan de voorzijde wordt het kozijn met de garagedeuren vervangen door een nieuwe kozijn met voordeur en ramen ten behoeve van de (ontsluiting van) de linker woning. Aan de zijgevel wordt een gemetselde erfafscheiding gerealiseerd.

Aan de achtergevel wordt op de begane grond een nieuwe gevel gemaakt (linker woning), die aansluit op een gemeenschappelijke berging. De bestaande trap ter ontsluiting van de bovenwoning wordt hiervoor gedraaid.

2.2.2 Functionele structuur

Bebouwing

Het bouwplan voegt zich in de bestaande gevel geleiding. De garagedeur aan de voorzijde, linkerkant, wordt vervangen voor een glazen pui met toegangsdeur. De rechter woning krijgt een entree aan de zijkant. Het gevelbeeld wordt hier niet gewijzigd. De begane grond gevel aan de achterzijde wordt 'geopend', waarbij de bovenwoning een nieuwe toegangstrap krijgt. Het achtererf wordt gezamenlijk gebruikt en er is een gezamenlijke berging.

Ontsluiting en parkeren

De Molenstraat is goed bereikbaar per auto. Parkeren is langs de straat mogelijk.

Groen en water

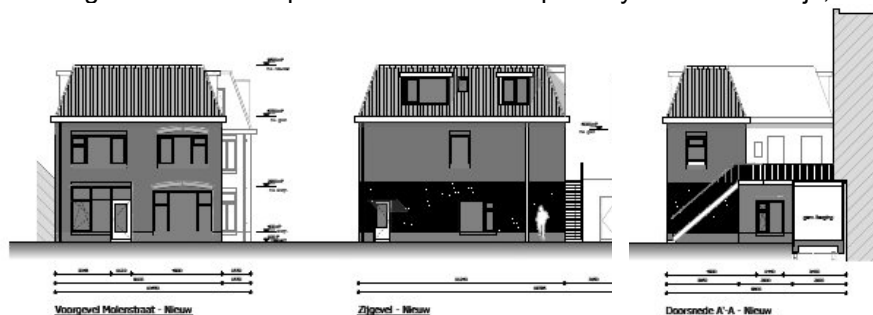
Ten behoeve van de planontwikkeling is geen watercompensatie noodzakelijk. Het gebied is op dit moment volledig verhard en dat blijft zo. In de terreininrichting zal worden gekeken in hoeverre met een groene inrichting van het terrein of afwerking van daken hittestress kan worden verminderd.

Brandweervoorzieningen

De huidige brandweervoorzieningen rond de planlocatie zijn voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Afval

De woningen sluiten aan op het bestaande vuilophaalsysteem in de wijk, met verzamelcontainers.



afb.7 Gevelbeelden nieuwe situatie (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.8 Plattegronden bestaande situatie (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.9 Te slopen bijgebouwen (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.10 Plattegronden nieuwe situatie, in rood: huidige vergunningaanvraag (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) staan de belangrijkste plannen en ambities voor de inrichting van Nederland op de lange termijn. In 2020 wordt naar verwachting de eerste NOVI definitief vastgesteld.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.1.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd. Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Afweging

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de realisatie van 2 nieuwe woningen. Dit betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland 2050

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De provincie wil met haar Omgevingsvisie (vastgesteld op 20 februari 2019) een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De provincie onderscheidt zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

Het kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland is ingestoken als 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten met richtpunten en de gebiedsprofielen. De gebiedsprofielen zijn in samenhang met de decentrale overheden opgesteld. Voor de planlocatie geldt het gebiedsprofiel Duin en Bollenstreek.

Afweging

De woningbouw wordt in het bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan. De ontwikkeling sluit aan op het gebiedsprofiel van de Bollenstreek, met kwaliteitsverbetering in het centrumgebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld en daarna tweemaal partiel herzien. Op grond van artikel 6.9 van de verordening kan er worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, er geen wijziging op structuurniveau wordt voorzien en de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied aansluit.

Afweging

In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op de wijze waarop er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Met de bouw van 2 nieuwe woningen is er weliswaar sprake van een stedelijke functie (wonen), maar geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport (2016)

De 'Duin- en Bollenstreek', waar Hillegom onderdeel van uitmaakt, staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen hebben de greenportgemeenten de Greenport OntwikkelingsMaatschappij (GOM) opgericht. Teneinde een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM kan opereren, is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) opgesteld (vastgesteld in 2016).

De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten. De ambities zijn:

- economische herstructurering in combinatie met landschapsverbetering;
- het tegengaan van verdergaande verrommeling;
- het uitvoeren van de woningbouwopgave zoals in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek is overeengekomen;
- het duurzaam handhaven van het areaal 1e klas bollengrond;
- het geven van prioriteit aan de primaire Greenportfuncties (bollencluster, vaste planten, bloemencluster en toerisme) boven niet primaire Greenportfuncties (overige landbouw, veeteelt).

Dit is uitgewerkt tot strategische hoofdlijnen. Op de bijbehorende kaart wordt de planlocatie aan de Molenstraat aangemerkt als stedelijk gebied.

De woningbouwopgave biedt kansen voor de herstructurering van de woningvoorraad en verbetering van de woonomgeving en draagt bij aan versterking van het draagvlak van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Bij de woningbouwopgave geldt als uitgangspunt dat de eigen behoefte en de regionale behoefte, zoals overeengekomen in de Gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek (1.500 woningen), zoveel mogelijk binnen de huidige (rode) streekplancontouren komt. De woningbouwinspanning voor de bouw voor eigen behoefte geschiedt op basis van 'migratie- saldo 0', conform het streekplan en de Nota Ruimte.

3.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland

De gemeenten in Holland Rijnland hebben op 17 december 2015 de regionale woonagenda vastgesteld. Hierin staat wat de woonbehoefte is in de gemeenten in Holland Rijnland en hoe het woningaanbod per subregio op de vraag kan worden afgestemd. De regionale woonagenda is nodig omdat er veranderingen zijn op de woningmarkt. Deze is bijvoorbeeld veranderd van een aanbod-naar vragersmarkt. Ook de vraag naar de woningen zelf blijkt veranderd; de woonomgeving en de nabijheid van voorzieningen wordt steeds belangrijker.

De regio wil netto 17.660 woningen toevoegen voor de periode tot 2020 om te voorzien in de regionale behoefte. De plancapaciteit wordt per subregio afgestemd op de behoefte. Hiertoe wordt een planlijst opgesteld.

Het voornemen betreft de realisatie van 2 nieuwe woningen. Met deze ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de doelen uit de regionale woonagenda.

3.4 Beleid gemeente Hillegom

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom 2030, herziening 2019

Op 22 februari 2018 is de Omgevingsvisie Hillegom 2030 vastgesteld, welke op 17 oktober 2019 voor het eerst is herzien.

De Omgevingsvisie Hillegom 2030 is het resultaat van samenwerking tussen inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en de gemeente. De Structuurvisie Hillegom 2008, Gebiedsvisie Groen Genoegen 2011 en Gebiedsvisie Bedrijventerrein Pastoorslaan zijn door de gemeenteraad ingetrokken.

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente op hoofdlijnen de koers van Hillegom op weg naar 2030. De omgevingsvisie Hillegom is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving en gaat onder andere in op de samenhang tussen ruimte, water, milieu, natuur, landschap, verkeer en vervoer, infrastructuur, gezondheid, duurzaamheid en cultureel erfgoed. Duurzaamheid is het leidende principe.

In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied hebben we de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Dit zijn:

1. duurzame bloementuin
2. hollandse weides
3. historisch hart
4. heerlijke woonplaats
5. werkplaats Hillegom
6. levendige linten

Het plangebied valt volledig in het deelgebied 'historisch hart'.

Gebiedsprofiel 'historisch hart'

Het historische karakter van Hillegom onderscheidt het dorp in de regio. De omgevingsvisie gaat uit van het weer beter maken van de historische waarden en inzetten als troefkaart bij de opwaardering van het centrum. De plannen voor het centrumgebied zijn daarbij het vertrekpunt voor de gewenste (en reeds ingezette) kwaliteitsverbetering. Bij nieuwe ontwikkelingen en renovaties dient er inspiratie gehaald te worden uit het verleden waardoor er een betere aansluiting ontstaat met het historische karakter. Het zichtbaar maken en gebruiken van historische structuren zoals de Hillegommerbeek, de Hoftuin, de kerken en bijbehorende tuinen, de historische linten en de Houttuin dragen bij aan een aantrekkelijk en karakteristiek centrumgebied.

De koers van het gebiedsprofiel kan als volgt worden samengevat:

KOERS HISTORISCH HART
• 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
BELANGRIJKSTE ASPECTEN
Cultuurhistorie, sociale cohesie, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid

Afweging

Ruimtelijke kwaliteit is altijd het streep punt in het gebiedsprofiel. Met beoogde ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd, zonder het historische karakter van de bebouwing aan te tasten. Er worden nieuwe functies mogelijk gemaakt in een aanloopstraat naar het centrum. Het wonen in een aanloopstraat naar het centrum sluit aan bij het gebiedsprofiel.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan centrum Hillegom

Het beeldkwaliteitsplan centrum Hillegom (2002) bevat concrete richtlijnen ter verkrijging van ruimtelijke kwaliteit bij de uitvoering van bouwwerken en inrichting van de bijbehorende terreinen. Het beeldkwaliteitsplan kent een koppeling met het bestemmingsplan Centrum. Toetsing aan het beeldkwaliteitsplan vormt onderdeel van de afweging of beoogde ontwikkeling verantwoord is.

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Henri Dunantplein', met een typologie 'historisch'. Binnen dit gebied zijn op basis van het beeldkwaliteitsplan ingrijpende (structurele) wijzigingen mogelijk, die voor kwaliteitsverbetering zorgen. Er zijn concrete plannen voor een passage tussen de Hoofdstraat en het Henri Dunantplein, ter hoogte van Electroworld Schoonderbeek, en afbraak van alle bebouwing aan de Hoofdstraat tussen Nissa Café en Stevens Menshop, waarna een bibliotheek en winkels worden teruggebouwd, met daarboven appartementen. Het plan voor wonen op de begane grond Molenstraat 22 past in al zijn bescheidenheid binnen deze mogelijkheden.

3.4.4 Woonvisie Hillegom 2015-2019

De gemeenteraad heeft in maart 2016 de Woonvisie Hillegom 2015-2019 (Top van de Bollenstreek, Woonvisie Hillegom 2015 – 2019, Woonvisie Bollen-3) vastgesteld. Hierin wordt de visie op het wonen in Hillegom tot 2019 uiteengezet. Veranderingen op de woningmarkt, nieuwe wetgeving en zeker andere ambities van de gemeente vinden hierin een plek. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Om een goede afstemming van bouwplannen te garanderen, wordt in de regio Holland Rijnland de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan het beleid door het aanbieden van de woningen voor de beoogde doelgroepen tegen marktconforme prijzen.

Landelijk gezien, heeft Hillegom veel hoge inkomens en weinig lage, net als de overige Bollengemeenten. De gemeente heeft ten opzichte van de regio een relatief 'grijze' bevolking met veel 50- plussers. Er zijn relatief weinig jongeren en gezinnen. Het is van belang om te kijken naar de doelgroepen voor wie - ook op de langere termijn - woningen nodig zijn. Er is sprake van een toename van vooral oudere huishoudens en van een veranderende woningbehoefte. De woningbehoefte verandert van vooral woningen voor gezinnen naar woningen voor kleinere huishoudens en senioren. Ook de doelgroep senioren vraagt aandacht, vooral omdat zij een woning bewonen die voor starters en gezinnen geschikt is. In algemene zin dient aandacht te bestaan voor (de betaalbaarheid van) nieuwbouwwoningen voor kleinere huishoudens en de geschiktheid van deze woningen voor ouderen.

Afweging

De nieuw te bouwen woningen dragen bij aan kwantitatieve woningbehoefte in zowel de Bollen-3 regio als de gemeente Hillegom. Daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat weer enkele (kleinere) woningen bij komen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

3.4.5 Welstandsnota (2016)

De gemeente Hillegom heeft sinds 2004 een welstandsnota zoals aangegeven in de Woningwet. Met de herziening van 2016 wil de gemeente het welstandsbeleid actualiseren en vereenvoudigen. Deregulering en consistentie met ander ruimtelijk beleid staan hierbij voorop.

De **Visie op de bebouwing** en de **Visie op de openbare ruimte** (2015) bevatten de uitgangspunten en ambities voor het centrumgebied van Hillegom. Ze zijn opgesteld om de verblijfskwaliteit van het centrum te verbeteren. Ingezet wordt op het versterken van het historische karakter van de openbare ruimte. De visies beogen de transformatie van bestaand gebied zonder grote ingrepen in de bebouwingsstructuur. Uitgangspunten zijn onder andere een aanscherping van het reclamebeleid en een streven naar meer harmonie in het straatbeeld. De visies gaan zowel in op de kwaliteit van de openbare ruimte als die van de bebouwing en leggen de nadruk op de begane grond van de bebouwing en de inzet van materialen, kleuren en reclame om tot een gebied met meer eenheid en kwaliteit te komen. De visies bevatten niet alleen uitspraken over de Hoofdstraat en het Henri Dunantplein, maar ook over enkele aanloopstraten en andere omringende bebouwing.

Centrum Hillegom is een bijzonder welstandsgebied. De waarde van het gebied is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de gegroeide structuur met gevarieerde bebouwing aan overwegend stenige straten.

Afweging

Met de beoogde ontwikkeling verandert het karakter van de straat niet. Aandacht is er voor het straatniveau, en de kwaliteit van de gevels. Het plan is passend.

Het plan wordt voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie).

3.4.6 Parkeerbeleid gemeente

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

De gemeente Hillegom voert al jarenlang parkeerbeleid, mede met het oog op het goed functioneren van alle ruimtelijke functies van en binnen de gemeente. Met de stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening beschikt(e) de gemeente Hillegom over de mogelijkheid om bij ruimtelijke ontwikkelingen eisen te stellen aan het parkeren.

Voor niet gestapelde woningen van < 80 m² bvo geldt een norm van 1,3 plaats/woning.

3.4.7 Duurzaamheidsbeleid

Het klimaat staat steeds meer in de politieke en maatschappelijke belangstelling. De gemeenteraad heeft vastgesteld dat Hillegom energieneutraal moet zijn in 2030 en geheel klimaatneutraal in 2050. Tegelijkertijd met de omgevingsvisie is het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2018-2022 vastgesteld waarin de verschillende acties staan beschreven. De impact van deze ontwikkelingen op de uitstraling van de leefomgeving en belevingswaarde van bewoners zal altijd moeten worden meegenomen in de afwegingen. Met de Omgevingsvisie als kompas, wil de gemeente samen met inwoners en ondernemers ook doelen bereiken op het gebied van duurzaamheid ('people, planet en profit'). Initiatieven moeten niet alleen bijdragen aan de kernkwaliteit van het deelgebied, maar ook aan een duurzame toekomst voor Hillegom en omgeving, op basis van het afwegingskader behorende bij de Omgevingsvisie.

Ambitie Hillegom

In de Omgevingsvisie van Hillegom is vastgesteld om in 2030 energieneutraal te zijn en geheel klimaatneutraal in 2050. Alle huidige en toekomstige ontwikkelingen zullen daar aan bij moeten dragen. Immers wat nu al voldoet hoeft niet meer aangepast te worden voor 2030. Gemeente Hillegom vindt duurzaam bouwen belangrijk. Duurzaam bouwen is zodanig bouwen dat zo min mogelijk negatieve effecten op het milieu en de menselijke gezondheid ontstaan, gedurende de hele levensloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving. Hillegom streeft er naar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Alle bouwwerken (oud en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken. Het advies is om toekomstige ontwikkelingen energie neutraal te realiseren. Dit gaat verder dan de toekomstige wettelijke wijziging van nieuwbouw.

Afweging

Het bouwplan sluit aan op deze ambities. Het bestaande pand wordt met de herontwikkeling energiezuiniger gemaakt. *Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.1.2.*

3.4.9 Actuele centrumplannen gemeente Hillegom en economisch beleid gemeente

Evaluatie Masterplan

De gemeente werkt hard aan het mooier maken van het centrum. De openbare ruimte wordt kwalitatief verbeterd en krijgt haar historisch karakter terug. De centrumplannen is een verzamelnaam voor een aantal deelprojecten.

In 2014 is met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Centrum' het Masterplan Centrum uit 1999 geëvalueerd en geactualiseerd. Op dat moment was duidelijk dat het Masterplan op bepaalde onderdelen niet het gewenste resultaat gaf. De ondernemersvereniging Initiatiefrijke Hillegom (IRH), individuele marktpartijen en de bewoners van het centrum worden uitdrukkelijk bij de evaluatie betrokken.

In het Masterplan Centrum is een onderscheid gemaakt in een visie op korte en (middel)lange termijn. Nu een deel van de plannen in het centrum concreet is, is ook duidelijker wat de effecten zijn van het Masterplan. De opzet om een bepaald soortbedrijven/winkels in bepaalde gebieden van het centrum te concentreren komt niet echt van de grond.

Henri Dunant Plein

Onderdeel van het centrumplan Hillegom is de herstructurering van het gebied Henri Dunantplein en Hoofdstraat Noord. De plannen zijn gericht op een aantrekkelijk en vitaal dorpshart met aandacht voor de belangen van de ondernemers.

Al vele jaren wordt gesproken over het centrumgebied, tussen het Henri Dunantplein Zuid en de Hoofdstraat van Hillegom. Vanwege verschillende oorzaken zijn deze plannen niet tot uitvoering gekomen. Een van de oorzaken is het versnipperd vastgoedbezit over verschillende partijen en initiatiefnemers. Om een doorbraak te realiseren in het centrum heeft de gemeente panden in het centrum kunnen aankopen. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om parkeergelegenheid te creëren die nodig is om andere ontwikkelingen te ondersteunen.

Er komt een extra verbinding van het Henri Dunantplein naar de Hoofdstraat, er komen woningen bij, de bibliotheek wordt mogelijk verplaatst naar de Hoofdstraat en er verdwijnt winkelruimte (om zo de winkelleegstand aan te pakken). Het verminderen van winkelruimte maakt dat leegstand wordt tegengegaan en de verhuizing van de bibliotheek aan de Hoofdstraat zorgt voor meer bezoekers en levendigheid in het centrum. Datzelfde kan worden gezegd over de toevoeging van woningbouw aan het centrum. De extra verbinding tussen de Hoofdstraat en het Henri Dunantplein draagt bij aan een vitaal winkelhart.

Afweging

Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt leegstaande m² bedrijfsruimte in het centrum ten gunste van woningbouw op maaiveld. Dit komt de levendigheid in het gebied ten goede.

3.5 Conclusie afweging relevant beleidskader

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

Het initiatief dient op basis van het nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid nader onderzocht te worden op de aspecten als duurzaamheid, water, bodem, natuurwaarden en geluidhinder.

4. RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING

In het bestemmingsplan 'Centrum' (2014) is de locatie als onderdeel van de bestemming 'Centrum – uit te werken' opgenomen. De afgelopen decennia is het nog niet tot uitwerking van het plan gekomen. Herontwikkeling van de locatie betreft een speldenprik in deze ontwikkeling. In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan voor Molenstraat 22 zich ruimtelijk voegt op deze locatie (als onderdeel van het gebied rond het Henri Dunantplein) en binnen deze ontwikkeling (als onderdeel van het centrumplan).

4.1 Landschappelijke en cultuurhistorische context

Landschappelijke ontwikkeling

De omgeving van Hillegom bestaat uit een divers landschap met een rijke cultuurhistorie en veel natuurwaarden. Duinen, deels afgegraven strandwallen en strandvlaktes (de zanderijen) en open weidegebieden worden afgewisseld met diverse bebouwingslinten, oude bollenschuren en -bedrijven. Het landschap langs de historische Leidsche Trekvaart, ook bekend als de Leidsevaart, kenmerkt zich door de weidse open bollenvelden. Onder leiding van de heer Jan Six werd begonnen met het afgraven van de duinen. Aanvankelijk was dit met het oog op akkerbouwdoeleinden. De bloembollencultuur zoals we die nu hebben dateert uit de negentiende eeuw. Deze groei van de bloembollenteelt hangt samen met de zandafgravingen. De onderliggende geestgronden vormden een goede bodem voor deze teeltvorm. Na het voltooiën van de drooglegging van het Haarlemmermeer in 1852 ontstond de huidige situatie waar Hillegom ingeklemd ligt tussen de kustduinen in het westen en de Haarlemmermeerpolder in het oosten.

Ontwikkeling van het dorp

Het dorp Hillegom is in de vroege middeleeuwen ontstaan op de meest oostelijke strandwal. De oudste delen van het dorp liggen aan het historische lint van de Hoofdstraat ter hoogte van de kruising met de Hillegommerbeek, een deels gegraven watergang tussen de (inmiddels afgegraven) strandwal en het vroegere Haarlemmermeer. De Hoofdstraat was onderdeel van het oude lint tussen Leiden en Haarlem, waaraan ook de Maartenskerk, de Houttuin en de historische buitenplaatsen waren gesitueerd. Pas in de afgelopen eeuw zijn de omliggende woonwijken en bedrijventerreinen ontwikkeld.



(situatie 1850)

afb.11 Tot 1900 is het dorp nauwelijks gegroeid. Historische structuren zijn nu nog in het dorp herkenbaar: Hoofdweg, Molenstraat, Meerstraat, Hillegommerbeek

Cultuurhistorie en beleving

De waardevolle oude gebouwen, parken en structuren in het centrum vormen van oudsher een belangrijke ontmoetingsplek waar de Hillegommers samenkomen. Die functie is mede door de historische uitstraling ook nu nog van belang en we willen deze verder versterken. Het historische karakter maakt het centrum tot een aantrekkelijk woon-, winkel- en horecagebied. Het Kerkplein en de omgeving Sixlaan-Mariastraat zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De landelijke trend van een teruglopend winkelaanbod en optredende leegstand speelt ook in Hillegom. Toch is er in Hillegom nog steeds een relatief breed (winkel) voorzieningenniveau aanwezig, zeker vergeleken met plaatsen van vergelijkbare omvang.

Vooral de laatste eeuw hebben in en rond het centrum van Hillegom allerlei veranderingen plaatsgevonden, waardoor de oude structuur wat minder zichtbaar is geworden. Toch is het historische karakter van het centrum nog altijd een belangrijke kwaliteit waarmee Hillegom zich onderscheidt in de regio.



(situatie 1925)

afb.12 De Van den Endelaan is aangelegd als route westelijk rondom het centrum. Daarna volgen uitbreidingen in de vorm van woonwijken westelijk van het centrum.



(situatie NU)

afb.13 Oorspronkelijke structuren zijn verloren gegaan, maar er heeft ook 'stadsvernieuwing' plaatsgevonden.

4.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Er zijn meerdere ontwikkellocaties rond de Mauritsstraat (de school en naastliggende bedrijven-terreinen). Daarnaast staan er ten zuiden van de locatie bestaande woningen van drie lagen hoog. Het is belangrijk om deze ontwikkeling in ruimtelijk verband te zien met deze zowel de omliggende ontwikkellocaties als de bestaande woningen.

Visie Henri Dunantplein

De visie op de ruimtelijke kwaliteit van het Henri Dunantplein, zoals die in het beeldkwaliteitsplan Centrum is verwoord, gaat uit van twee gezichten: een historisch gezicht aan de Molenstraat en de Van den Endelaan en een modern gezicht aan het Henri Dunantplein. Hillegom krijgt daarmee een bijzondere stedelijke ruimte die zich onderscheidt van het overige centrum. Dit versterkt het historisch karakter van de rest van het centrum.

De ontwikkeling sluit aan bij het 'historische gezicht' aan de Molenstraat.

Relatie bestaande bebouwing

Het gebouw is een historisch gebouw zonder noemenswaardige ruimtelijke kwaliteit uit het begin van de 20^e eeuw. De Molenstraat is een oude route. Het pand is daarmee een belangrijk herkenningspunt voor historisch Hillegom.

De beoogde ontwikkeling laat de oorspronkelijke parcellering van de panden intact. De bestaande gevelindeling, bouwhoogte, goothoogte en de bestaande nokrichting, kap of dakvorm blijven gehandhaafd. Aan de voorzijde wordt het kozijn met de garagedeuren vervangen door een toegangsdeur met ramen.

De ontwikkeling is ruimtelijk passend omdat het historisch Hillegom herkenbaar houdt en tevens de ruimtelijke kwaliteit van een individueel pand verbetert.

Welstand

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst een concreet bouwplan, op basis van de aanvraag voor omgevingsvergunning, aan de criteria zoals opgenomen in de Welstandsnota van de gemeente Hillegom.

4.3 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het DNA van het centrumgebied en doet recht aan de historische ontwikkeling van het dorp op de strandwal.
- Het initiatief is ruimtelijk goed inpasbaar en vormt een kwaliteitsverbetering voor het gebied. In de vormgeving en materialisatie wordt aansluiting gezocht bij traditionele materialen, passend bij het 'historisch gezicht' aan de Molenstraat.
- De ontwikkeling is ruimtelijk passend omdat het historisch Hillegom herkenbaar houdt en tevens de ruimtelijke kwaliteit van een individueel pand verbetert.

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het afwijken van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

5.1 Duurzaamheid en energie

5.1.1 Duurzaam ruimtegebruik

Voorliggend plan maakt 2 woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie en derhalve een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

In de gemeentelijke Woonvisie (Top van de Bollenstreek, Woonvisie Hillegom 2015 – 2019, Woonvisie Bollen-3) is gestreefd naar een goede afstemming van de bouwplannen, de woningbehoefteraming en de plancapaciteit van de gemeenten in de Bollen-3 (gemeenten Hillegom, Lisse en Teylingen) te kijken. In de regio Holland Rijnland wordt de Woningbehoefteraming van de provincie gehanteerd. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte voor woningen.

Door realisatie van deze uitwerking is er voor de gemeente Hillegom op basis van de woningbouwcijfers geen overschrijding van de behoefteraming. Het bouwplan geeft invulling aan de binnenstedelijke vraag naar kleinere en goedkopere woningen. Daarnaast wordt in dit deel van het centrum het wonen ruimtelijk gestimuleerd.

Daarnaast worden er twee woningen gerealiseerd in een bestaand bouwwerk. Fysiek gezien neemt de ontwikkeling dus niet meer ruimte in beslag dan dat in de bestaande situatie het geval is. Dat is ook een vorm van duurzaam ruimtegebruik.

5.1.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening).

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Hillegom participeert hierin.

Hillegom heeft de ambitie energieneutraal te zijn in 2030 en geheel klimaatneutraal in 2050. Voor nieuwbouw sluit de gemeente aan op landelijke eisen uit het Bouwbesluit, die steeds hoger worden. In het bouwbesluit zijn ten behoeve van duurzaam bouwen voor de nieuwbouw van woningen kwaliteitseisen gesteld.

Ten behoeve van de interne verbouwing op de begane grond worden de woningen aangepast aan de eisen van deze tijd. Het bouwplan beoogt de realisatie van twee toekomstgerichte woningen binnen een bestaande schil, met een hoge mate van (woon-)comfort en een zo laag mogelijk energieverbruik. Enerzijds wordt dat bereikt met een duurzaam ontwerp van de plattegrond, anderzijds biedt techniek oplossingen. Dit gebeurt voor de bestaande bouw door:

- isolatie aan de binnenzijde;
- HR++-beglazing;
- gebruik gemaakt van duurzame materialen als FSC hout;

- economische afweging voor verwarmingswijze, in dit geval wordt aangesloten op het bestaande systeem (HR-ketel, voorbereidt op warmtepomp).

Ook het verlengen van de levensduur van een gebouw is een effectieve manier van duurzaam bouwen. Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval.

Betekenis voor dit project:

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

5.2 De Watertoets

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het verbouwen van de begane grond Molenstraat 22 in Hillegom tot 2 woningen.

Beleid Hoogheemraadschap Rijnland

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

In het waterbeheerplan (WBP5) geeft het Hoogheemraadschap van Rijnland richting aan het waterbeheer in de periode 2016 – 2021. Dit is een uitwerking van het coalitieakkoord (2015), waarin het bestuur van Rijnland de koers voor de komende jaren heeft uitgezet. In maart 2016 is het waterbeheerplan (WBP5) vastgesteld.

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 toekomst vast 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 oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kader stellend. 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 werkt Rijnland aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Rijnland een adviserende rol.

Keur en Uitvoeringsregels

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 het onttrekken en lozen van grondwater en het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bv. op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Rijnland (én een omgevingsvergunning bij de gemeente). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Rijnland op 21 februari 2020 op de hoogte gebracht van het plan. Het resultaat van deze watertoets is als *bijlage 1* aan deze toelichting toegevoegd.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. Ook is de watertoets verankerd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en verplicht bij een uitgebreide afwijkingsprocedure zoals ook beschreven in de Wabo.

De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Geen waterschapsbelang

Het betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing die geen invloed heeft op de waterhuishouding. Het Hoogheemraadschap van Rijnland gaat daarom akkoord met het plan. Hiermee is het watertoetsproces doorlopen.

Betekenis voor dit project:

- Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.
- De uitvoering van het plan leidt niet tot negatieve gevolgen op de waterhuishouding ter plaatse.

5.3 Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hierbij moet vooral rekening worden gehouden met het historische bodemgebruik zoals voormalige sloten, molens en bedrijfsactiviteiten.

Historisch bodemonderzoek

Van de locatie Molenstraat 22 zijn bij de omgevingsdienst bodemonderzoeksgegevens bekend. Ter plaatse van Molenstraat 22 is in het verleden bodemonderzoek in het kader van de BSB-operatie uitgevoerd (1 november 2000). Uit het onderzoek is gebleken dat de ondergrond plaatselijk ter plaatse van de voormalige drukkerij sterk verontreinigd is met zink.

Gezien het gevoeligere gebruik (wonen) is het noodzakelijk dat een verkennend bodemonderzoek (volgens NEN 5740, laatste versie) wordt uitgevoerd.

Indien tijdens het veldwerk in de bodem asbestverdachte materialen en/ of bodemvreemde bijmengingen die als asbestverdacht worden beschouwd worden aangetroffen, dient een asbestonderzoek conform NEN 5707 (laatste versie) te worden uitgevoerd.

Verkennend bodem/ en asbestonderzoek

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning is door Grondslag een verkennend bodem/ en asbestonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (*zie bijlage 2*). De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Molenstraat 22 te Hillegom is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat op basis van het historisch onderzoek lichte tot sterke verhogingen aan diverse zware metalen en olie verwacht kunnen worden, is niet bevestigd. In de puinhoudende boven- en ondergrond zijn matige verhogingen aan zink, lood en barium aangetoond. Verder zijn lichte verhogingen aan diverse zware metalen, PAK en PCB gemeten.

De verhogingen staan vermoedelijk in verband met de bijmenging aan puin. De matige verhoging aan barium wordt gezien als een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie. In het grondwater zijn geen verhogingen boven de streefwaarde gemeten.

Geconcludeerd kan worden dat de bij voorgaand onderzoek gemeten sterke verhoging aan zink op het zuidoostelijke deel van de locatie, niet reproduceerbaar is. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

De boringen in verband met het vastleggen van de 'eindsituatie' van drukkerij Pelhad zijn gecombineerd met de boringen van het verkennend bodemonderzoek. Er zijn geen aanwijzingen dat de gemeten lichte tot matige verhogingen in de grond in verband staan met de werkzaamheden van drukkerij Pelhad. Geconcludeerd kan worden dat de eindsituatie in voldoende mate is vastgelegd.

Asbest

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Afweging

Met de nu verkregen resultaten is een voldoende duidelijk beeld van de verontreinigingssituatie verkregen. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie en/of de afgifte van een omgevingsvergunning.

Daarbij wordt door de Omgevingsdienst West-Hollands nog de volgende kanttekening gemaakt:

Vanwege het aangetroffen verhoogde gehalte lood in de bovengrond, is de bodem niet zonder meer geschikt voor het gebruik als tuin. Hoewel geen sprake is van sterke verontreinigingen kunnen deze gehalten met name voor kinderen tot en met 7 jaar een negatief effect hebben op de gezondheid, door het spelen met grond. Ook het eten van groenten uit eigen tuin kan leiden tot loodblootstelling.

In voorliggend plan is er echter sprake van een verharde buitenruimte, waardoor er geen contact is met de grond.

Het verdient de voorkeur om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig conform het Besluit Bodemkwaliteit.

Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. Indien de gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, is in sommige gevallen hergebruik mogelijk zonder aanvullend onderzoek.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. In de bodem worden interventiewaarden niet overschreden.
- Het verdient de voorkeur om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen.

5.4 Cultureel erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

5.4.1 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de

Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In het bestemmingsplan zijn voor deze locatie voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Echter, de grond wordt tijdens de werkzaamheden niet geroerd. Mocht er bij de bouw toch funderingsherstel noodzakelijk blijken dan zal met de gemeente Hillegom in overleg worden getreden. De Archeologisch vooronderzoek is voornamelijk niet noodzakelijk. Nadere toelichting:

Dit plan zal worden gerealiseerd in een zone waarvoor op grond van het Bestemmingsplan Centrum de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 geldt. De voor Waarde-Archeologie 1 aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. In dit gebied gelden voor ruimtelijke plannen de volgende criteria: archeologisch onderzoek moet plaatsvinden, indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

Omdat de geplande grondverstoring het oppervlakte-/dieptecriterium niet overschrijdt, is de activiteit 'het uitvoeren van een werk' (vanuit archeologisch oogpunt) in de omgevingsvergunning niet noodzakelijk.

Melding toevalsvondst

Ingeval archeologisch resten worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er géén belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 5.10 van de Erfgoedwet van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.

5.4.2 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij een afwijkingsbesluit in het kader van de Wro.

Op basis van de kaart uit de regionale Cultuurhistorische Atlas Duin- en Bollenstreek kent dit gebied geen bijzondere waarden.

De omgeving van de planlocatie kent waarden vanwege de aanwezigheid van erfgoed langs bijvoorbeeld de Stationsweg en Van den Endelaan (woningen) (Verkadefabrieken), en de verkavelingsstructuur van het gebied met de bebouwingsstructuur die de hoofdlijnen van de strandwallen volgt, de openheid direct ten westen van de kern en het water. De Hillegommer beek maakt onderdeel uit van een waardevolle waterstructuur.

Betekenis voor dit project:

Met het voorliggende plan worden geen cultuurhistorische waarden gesloopt of aangetast.

5.4.3 Monumenten

Binnen de planlocatie zijn geen rijksmonumenten, provinciale of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Betekenis voor dit project:

- Het aspect landschap en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

5.5 Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn door HZA stedenbouw & landschap als volgt beoordeeld:

Situatiebeschrijving

De bouwaanvraag vormt in hoofdzaak een interne verbouwing. Waarbij een beperkte gevelwijziging aan de achterzijde plaatsvindt en opstallen op het achtererf worden gesloopt.

Het hoofdgebouw is aan de achterzijde aangebouwd. De aanbouwen zijn met mastiek afgedekt en niet geïsoleerd. De bijgebouwen zijn tot voor kort in gebruik geweest als opslag- en werkruimte voor de drukkerij maar staan nu leeg en zijn daarom goed te beoordelen. De bouwwerken zullen worden gesloopt ten behoeve van een goede toegang aan de achterzijde van het pand, de realisatie van een nieuwe gemeenschappelijke berging en ontwikkelingen op het achtererf.



afb.14 Overzicht achterzijde met bijgebouwen

5.5.1 Soortenbescherming

De potenties voor de aanwezigheid van beschermde soorten in de bouwwerken zijn als volgt overzien:

- op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen;
- de daken van de bijgebouwen zijn ongeschikt voor de jaarrond beschermde als Gierzwaluw en Huismus. In de gevels zijn visueel geen nesten of invliegopeningen gezien;
- voor amfibieën, reptielen en vissen zijn de gebouwen ongeschikt om te verblijven;
- de panden zijn ongeschikt voor verblijvende vleermuizen. Er zijn geen invliegopeningen gezien. Vliegroutes en foerageergebied zijn niet aanwezig;
- voor marterachtigen is het terrein niet geschikt;
- de panden zijn ongeschikt voor ongewervelden als beschermde vlinders en libellen. Geschikt biotoop is niet aanwezig.

Ecologie vormt geen belemmering. Op de begane grond vindt een bescheiden aanpassing van de buitenschil plaats aan de voorzijde (vervangen kozijn) en aan de achterzijde: nieuwe gevel deel begane grond. Ook zullen de bijgebouwen op het achtererf worden gesloopt. Deze opstallen zijn niet geschikt voor beschermde soorten, nog zijn er beschermde soorten waargenomen. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Zorgplicht

De werkzaamheden in het hoofdgebouw zijn inpandig en op ge begane grond. In de te slopen bijgebouwen op de binnenplaats zijn geen verblijfplaatsen van beschermde soorten te verwachten. In alle gevallen wordt rekening gehouden met de zorgplicht voor soorten uit de Wet natuurbescherming.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De locatie ligt binnen 3 km van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Externe effecten op het Natura 2000-gebied kunnen op voorhand worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot de Natura 2000-gebied. Vanwege de beperkte schaal van de ruimtelijke ingreep, het feit dat de locatie in het centrumgebied van Hillegom ligt, tussen bebouwde locaties en zelf ook al bebouwd is, zal er van een negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn. Het gebied wordt niet extra verstoord, nog vind er waarneembaar extra stikstofdepositie plaats (*zie hieronder*).

Rond Hillegom liggen delen van het NatuurNetwerk Nederland (voorheen EHS). Het NatuurNetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Bouwprojecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de gebouwen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het gebruik van gas en het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de locatie.

Ook kleinschalige ontwikkelingen kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie en moeten om die reden daarop worden beoordeeld.

Ten westen van de planlocatie ligt op ca. 3 km afstand van het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied Zuid Kennemerland. Verder weg liggen gebieden als het Meijendel & Berkheide, Nieuwkoopse Plassen & De Haack, De Wilck en Botshol.

Gezien de geringe omvang van het project en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden is een stikstofberekening met Aerius niet nodig.

Betekenis voor dit project:

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Een voortoets en stikstofberekening is daarom niet nodig.
- Het plangebied kent geen potenties voor beschermde soorten.
- Ten aanzien van de soortenbescherming moet in alle gevallen rekening worden gehouden met de zorgplicht voor soorten uit de Wet natuurbescherming.

5.6 Verkeer en parkeren

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeernota Hillegom en het Parapluplan parkeren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient het parkeren in eerste instantie op eigen terrein te worden opgelost. Daarnaast is de gemeente Hillegom zich aan het oriënteren op locaties in het centrum waar nieuwe parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd ten behoeve van woningbouwontwikkelingen waarbij ruimte op eigen terrein ontbreekt voor deze voorzieningen.

5.6.1 Verkeer

De locatie is vanaf de Van den Endelaan via de Molenstraat. De Van den Endelaan maakt onderdeel uit van het doorgaande wegenstelsel van Hillegom, waardoor omwonenden zoveel mogelijk worden ontzien. De eindsituatie betreft 2 appartementen. De planlocatie ligt op basis van Parkeernota Hillegom in matig stedelijk gebied, schil centrum. Voor Hillegom wordt uitgegaan van gemiddeld autobezit. Op basis van de CROW is er een verwacht aantal van 7 voertuigbewegingen, alleen licht verkeer (matig stedelijk gebied, schil centrum: 3,4 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal). Gezien de huidige functie van de locatie, drukkerij, is de extra verkeersaantrekkende werking beperkt en bezorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

5.6.2 Parkeren

Op de beoogde planlocatie was tot voor kort een drukkerij gevestigd met een omvang van ca. 200 m² BVO. Het bedrijf had laad- en losmogelijkheid aan de voorkant en maakte voor parkeervoorzieningen gebruik van bestaande plaatsen in het openbaar gebied.

Het project betreft de realisatie van 2 appartementen. Er is geen ruimte op eigen erf om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Er zal daarom in de openbare ruimte worden geparkeerd.

Verantwoording aantal parkeerplaatsen

De locatie is tot nu toe in gebruik geweest als drukkerij. Het bedrijf kenmerkt zich als een bedrijf dat overeenkomst met de in de nota Parkeernormen Hillegom beschreven functie van een arbeidsintensief bezoekers extensief bedrijf. Voor deze bedrijfsvorm geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in het centrum van Hillegom. De huidige parkeerdruk van het bedrijf, met een omvang van 200 m² BVO, is op basis van deze norm 4 parkeerplaatsen.

In het project worden 2 niet-gestapelde appartementen voorzien met een oppervlakte tot 80 m². Voor de woningen geldt een norm van 1,3 parkeerplaats/woning. De parkeervraag is daarmee $2 \times 1,3 = 2,6$ (3) plaatsen.

Aangezien de nieuwe parkeervraag lager is dan de huidige parkeervraag, neemt de druk op het openbare gebied per saldo af. De toekomstige parkeerbehoefte ligt lager dan de huidige en het parkeren kan dus worden opgevangen in de openbare ruimte.

Betekenis voor dit project

- De extra verkeersaantrekkende werking zal beperkt zijn, dit verzorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- De toekomstige parkeerbehoefte ligt lager dan de huidige parkeerbehoefte. Door te salderen kan het parkeren worden opgevangen in de openbare ruimte.

5.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai.

Peutz heeft nader onderzoek naar het geluid vanwege wegverkeer en bedrijvigheid ter hoogte van de geprojecteerde appartementen aan Molenstraat 22 en 24 te Hillegom (*zie bijlage 4*). Het onderzoek vindt plaats in het kader van de Wet geluidhinder (wegverkeer) en het Activiteitenbesluit milieubeheer (bedrijvigheid in de omgeving). Hiertoe zijn in het onderzoek de volgende wegen en bedrijven beschouwd:

- Wegen:
 - o Van den Endelaan (N208) – 50 km/u;
 - o Wilhelminalaan – 50 km/u;
 - o Molenstraat – 30 km/u;
 - o Van den Endelaan (ventweg) – 30 km/u.
- Bedrijven:
 - o Parkeergarage supermarkt Albert Heijn.

Ten behoeve van het onderzoek zijn de verkeersintensiteiten opgevraagd bij de Omgevingsdienst West-Holland¹.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de geluidbelasting (Lden) vanwege het wegverkeer ter hoogte van de planlocatie en deze te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde of maximale ontheffingswaarde uit de Wet geluidhinder dan wel het regionale hogere waardenbeleid. Ten aanzien van bedrijvigheid in de omgeving is onderzocht of, dan wel hoe, de nabijgelegen supermarkt van Albert Heijn niet wordt belemmerd in haar activiteiten vanwege de ontwikkeling van de nieuwe appartementen en kan voldoen aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een akoestisch rekenmodel.

Uit de resultaten van het onderzoek **wegverkeerslawaa**i blijkt het volgende:

- De geluidbelasting Lden vanwege de Van den Endelaan ter hoogte van de getransformeerde appartementen aan Molenstraat 22 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- Vanwege de Wilhelminalaan treedt geen overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen is met 63 dB (Molenstraat) relatief hoog, waardoor niet zonder meer sprake zal zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat.
- Maatregelen zijn benodigd om tenminste te voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering van de gevels. In het rapport, paragraaf 5.2, zijn geluidreducerende maatregelen onderzocht om de geluidbelasting op de gevel terug te dringen tot ten hoogste de voorkeursgrenswaarde.
- Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient voor alle woningen, op basis van de berekende gecumuleerde geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

¹ In voorliggende onderbouwing zijn alleen de relevante gegevens voor de begane grond van Molenstraat 22 opgenomen.

Ook voor de **parkeergarage Centrum** is beoordeeld of bij de ontwikkeling van de appartementen kan worden voldaan aan de geluidsnormen. De ontwikkeling zal de nabijgelegen supermarkt niet belemmeren in haar activiteiten en vice versa.

Op basis van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De geluidbelasting (L_{Ar}, L_T en L_{Amax}) ter hoogte van de geprojecteerde appartementen is zowel in de nachtperiode als in de dagperiode lager dan de bestaande maatgevende woning.
- Destijds zijn bij de realisatie van de parkeergarage de relatief hoge geluidniveaus acceptabel geacht door het bevoegd gezag, en zullen daarmee de ontwikkeling van het appartementengebouw niet belemmeren.
- Bij de nieuwe appartementen kan rekening worden gehouden met een adequate geluidwering van de gevels waardoor sprake zal zijn van een goed akoestisch woon- en leefklimaat.

De Omgevingsdienst zegt hierover het volgende:

In het rekenmodel is uitgegaan van een stenen muur met een hoogte van 2 meter. Deze muur draagt vanuit akoestisch oogpunt bij aan de vermindering van de geluidsbelasting op de gevels. Door de muur wordt voldaan aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Niet voldaan wordt aan het maximaal geluidniveau in de avond in verband met het parkeren op de verdieping van de parkeergarage. Dit is gebaseerd op een worst- case benadering. Juist in de avondperiode, wanneer minder bezoekers van de supermarkt zullen parkeren, is het realistisch om aan te nemen dat vooral geparkeerd zal worden op de begane grond. Redelijkerwijs ligt het voor dit plan daarom niet voor de hand om maatwerk vast te stellen om het maximale toegestane geluidsniveau te verhogen.

Op basis van het Activiteitenbesluit vormt de aanwezigheid van de parkeergarage geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Betekenis voor dit project:

- De locatie is geluidsbelast vanwege het wegverkeer en nabijgelegen bedrijven.
- Uit het akoestisch onderzoek van Peutz blijkt dat de geluidbelasting L_{den} vanwege de Van den Endelaan en van de Wilhelminalaan ter hoogte van de getransformeerde appartementen aan Molenstraat 22 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.
- De ontwikkeling zal de nabijgelegen supermarkt niet belemmeren in haar activiteiten en vice versa.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen is met 63 dB (Molenstraat) relatief hoog, waardoor niet zonder meer sprake zal zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient op basis van de berekende geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012.

5.8 Milieuzonering bedrijven

Om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen is een goede afstemming noodzakelijk. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

afb.15 Gewenste afstand tot milieuhinderlijke situaties (VNG)

Gebiedstypering

Het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen. Dit betekent dat de richtafstand met 1 afstandstap kan worden verminderd met uitzondering van het aspect gevaar.

Beoordeling omliggende bedrijven, richtafstanden

Rond de planlocatie zijn enkele kleine detailhandelsbedrijven (categorie 1) gevestigd. Deze bedrijven vormen geen belemmering voor de te ontwikkelen locatie en andersom is er ook geen sprake van belemmering.

Parkeergarage Centrum

De ontwikkelingslocatie ligt op 7 meter afstand van de Parkeergarage Hillegom Centrum (SBI-2008: 5221.1, milieucategorie 2, richtafstand 10 meter in een gemengd gebied). Deze garage behoort bij een supermarkt. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. Aangezien geluid de maatgevende factor is zal is op gebied van geluid bekeken of er aan de geluidsnormen voldaan kan worden.

De geluidsbelasting is beoordeeld in *bijlage 3*. Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling de nabijgelegen supermarkt niet zal belemmeren in haar activiteiten en vice versa (*zie hiervoor de onderbouwing in paragraaf 5.7*).

Draka Interfoam B.V.

Op circa 175 meter van het plangebied bevindt zich Draka Interfoam B.V. op het perceel Van den Endelaan 15. Dit bedrijf valt onder SBI-code 205903B 'Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.', milieucategorie 4.1 en een richtafstand van 200 meter vanwege gevaar. Voor de overige aspecten geur, stof en geluid geldt een richtafstand van 100 meter.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstand vanwege gevaar. In paragraaf 5.10 (externe veiligheid) wordt hier nader op ingegaan. Conclusie is dat dit bedrijf geen belemmering oplevert voor het plan.

Betekenis voor dit project:

De planontwikkeling maakt wonen als nieuwe milieuhindergevoelige bestemming mogelijk. Op basis van richtlijnen van de VNG is er in de directe omgeving een bedrijf aanwezig die milieuhinder veroorzaakt op de planlocatie (supermarkt AH met parkeergarage). De ontwikkeling zal de nabijgelegen supermarkt met parkeergarage niet belemmeren in haar activiteiten, en vice versa.

Er zijn geen andere bedrijven in de directe omgeving die milieuhinder veroorzaken op de planlocatie. In het kader van de omgevingsvergunning is het dan ook niet noodzakelijk om de milieuhinder door bedrijven nader te onderzoeken.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 2 woningen, waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft. De realisatie van twee appartementen draagt niet in betekende mate bij (NIBM) aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de luchtkwaliteitseisen kan daarom achterwege blijven.

Er moet nog wel worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op deze locatie liggen de achtergrondconcentratie stikstofdioxide en fijnstof ruim onder de grenswaarden. De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Met het voorgenomen plan is geen sprake van een significante verkeersaantrekkende werking. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vindt alleen verkeer plaats die samenhangt met het wonen. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het is onwaarschijnlijk dat de parkeergarage een zodanige bijdrage levert dat deze tot te hoge concentraties leidt. Dit geldt ook voor de emissie van benzeen uit de parkeergarage. Het aantal parkeerplaatsen binnen het gebouw van de garage is beperkt en uit de beelden van street view blijkt dat er in de gevels grote ventilatieopeningen aanwezig zijn.

De twee appartementen worden op circa 5 meter van de parkeergarage gerealiseerd. Deze afstand is niet kleiner dan de afstand tot reeds bestaande woonbebouwing (Van den Endelaan 64). De parkeergarage wordt daardoor niet (verder) beperkt in de bedrijfsvoering.

Als de parkeergarage aan de ventilatie-eisen voldoet, kan er vanuit worden gegaan dat er in de omgeving aan de luchtkwaliteitseisen wordt voldaan. Omdat de parkeergarage over grote gevelopeningen beschikt, is het niet waarschijnlijk dat de parkeergarage niet zal voldoen aan de luchtkwaliteitseisen.

De luchtkwaliteit vormt belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Betekenis voor dit project

Binnen de planlocatie vinden geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats. De huidige luchtkwaliteit voldoet (ruim) aan de wettelijke normen.

De ontwikkeling van de planlocatie valt binnen de categorie 'niet in betekende mate'. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

5.10 Externe veiligheid

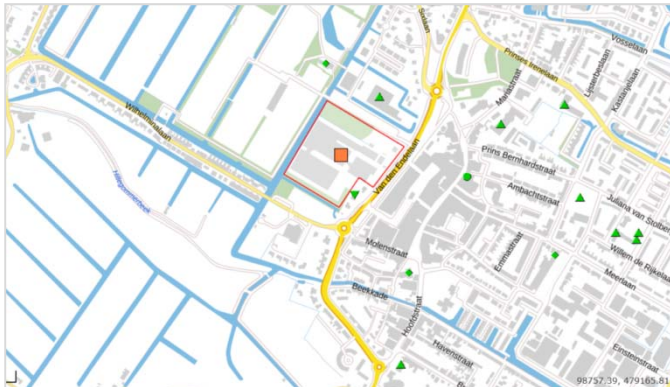
Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen

burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.

Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,2006). Deze circulaire adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.

Op 1 januari 2012 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).



afb.16 Uitsnede digitale risicokaart NL (Risicokaart.nl)

De gevaren van risicovolle objecten strekken zich uit over een gebied dat vaak tot over de gemeentegrens heen reikt. In de in regionaal verband opgestelde Bestuurlijk kader Externe Veiligheid Holland Rijnland zijn afspraken gemaakt over gebiedsgerichte normstelling waarbij woongebieden veiliger moeten zijn dan bedrijfsterreinen.

5.10.1 Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, een vaarweg of een weg

De ontwikkel locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een spoortraject, een vaarweg of een weg waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De gemeente Hillegom beschikt niet over een route bestemd voor transport van gevaarlijke stoffen. Het verlenen van toestemming voor het laden en lossen van gevaarlijke stoffen in gemeente Hillegom verloopt via een aanvraagformulier welke bij Omgevingsdienst West-Holland ingediend wordt.

De planlocatie ligt aan de provinciale weg N208. Deze weg is door de provincie vrijgegeven voor het transport van gevaarlijke stoffen en is daarmee een potentiële risicobron. De N208 is niet op de risicokaart opgenomen aangezien het aantal transporten van gevaarlijke stoffen beperkt is. Wel kan er over de N208 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N208 bestaat voornamelijk uit lokaal bestemmingsverkeer. Doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen vindt niet over de N208 plaats.

Om toch een schatting te maken van de hoogte van de risico's is gebruik gemaakt van de vuistregels van de (concept) Handleiding Risicoanalyse transport (HART).

Toetsing aan vuistregels plaatsgebonden risico

In par. 1.2.4 van de bijlage bij de handleiding zijn vuistregels gegeven voor een weg binnen de bebouwde kom. In par. 1.2.4.1 zijn vuistregels voor het plaatsgebonden risicocontour 10-6 gegeven. Volgens vuistregel 2 is er voor een weg binnen de bebouwde kom geen plaatsgebonden risicocontour 10-6.

Toetsing aan vuistregels groepsrisico

In par. 1.2.4.2 zijn vuistregels voor het groepsrisico gegeven. Voor toepassing van de vuistregels zijn de aard van de transporten, de personendichtheid, de afstand van bebouwing tot de as van de weg en de vraag of sprake is van 1- of 2-zijdige bebouwing van belang. Aan de hand van de vuistregels kan worden vastgesteld of een GR berekening nodig is. Volgens vuistregel 1 is een schatting met behulp van de handleiding alleen mogelijk indien er geen LT3, GT4 of GT5 transporten plaatsvinden. Hierbij staat LT voor toxische vloeistof en GT voor toxisch gas.

Om te bepalen of dergelijke transporten plaatsvinden is bepaald in welke categorie TDI valt. TDI is de toxische stof die naar Draka wordt getransporteerd. Uit de indelingscriteria voor stofcategorieën blijkt dat TDI in de stofcategorie LT2 valt. Een risicoberekening met het rekenprogramma RBMII is daarom niet nodig. De HART kan nu gebruikt worden met als vervolgstap vuistregel 2.

Voor toepassing van vuistregel 2 is alleen het aantal GF3 transporten per jaar van belang. Het gaat hierbij om LPG. Uitgegaan is van 52 GF3 transporten, een twee-zijdige bebouwing met een dichtheid van 100 personen/ha en een afstand van de woningen tot de wegas van 10 meter.

Uit tabel 8 van Hart is af te lezen dat bij maximaal 250 GF3-transporten per jaar (bijv. LPG) het groepsrisico lager ligt dan 10 % van de oriëntatiewaarde. Een GR berekening is dan niet nodig (zie noot 2 bij de vuistregels). Bij een aantal GF3 transporten van 52 per jaar is de conclusie dat het groepsrisico lager ligt dan 0,1 * de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Verantwoording groepsrisico: hulpverlening en zelfredzaamheid

De planlocatie wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Molenstraat en grenst aan de westzijde aan de Pelhad passage. Via deze wegen is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht.

Het gebouw zal worden gebruikt voor reguliere bewoning. Het bouwplan beoogt de realisatie van 2 appartementen op de begane grond. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

5.10.2 Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De ontwikkel locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

5.10.3 Risicodragende activiteiten bij bedrijven

Binnen de ontwikkel locatie bevinden zich geen bedrijven, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Net buiten de ontwikkellocatie, aan de Van den Endelaan, bevindt zich het bedrijf 'Draka Interfoam B.V.', waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. De ontwikkellocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van Draka Interfoam, hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico vanwege de voorgenomen ontwikkeling niet nodig.

Betekenis voor dit project

Een nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afwijking van het bestemmingsplan.

5.11 Beperkingengebied luchthaven Schiphol

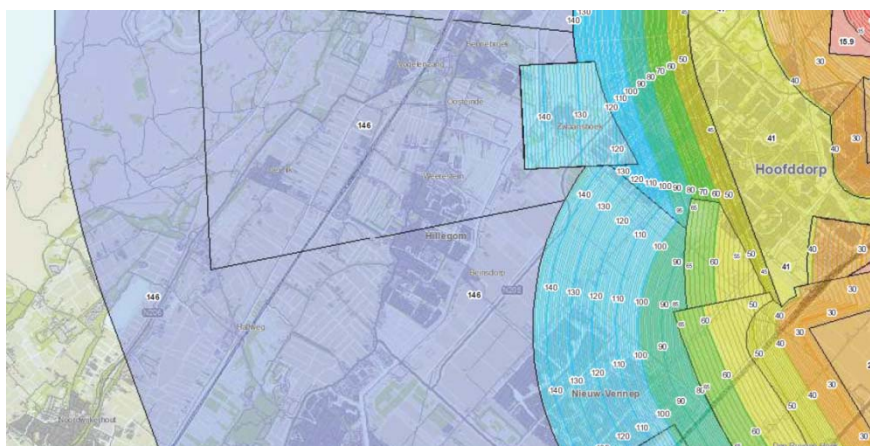
Het rijksbeleid voor Schiphol is geformuleerd in de Wet tot wijziging van de wet Luchtvaart die op 20 februari 2003 in werking is getreden. De ruimtelijke consequenties hiervan staan in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). In dit besluit is een beperkingengebied opgenomen waarbinnen beperkingen worden gesteld ten aanzien van het gebruik en de bestemming van de grond voor zover deze noodzakelijk zijn met het oog op veiligheid en geluidsbelasting. Tevens zijn er

hoogtebeperkingen en regels met beperkingen ten aanzien van grondgebruik of bestemmingen met een vogelaantrekkende werking. Het LIB is op 15 oktober 2016 opnieuw vastgesteld.

De planlocatie valt binnen het beperkingengebied van Schiphol voor bebouwing (LIB bijlage 2). Er zijn beperkingen voor wat betreft de hoogte van de bebouwing (LIB bijlage 3). De maximale bouwhoogte op de planlocatie is op basis van het LIB 146m. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. De bestaande bebouwing op de planlocatie is max. 9,50 m.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie valt binnen de LIB-zone beperkingen bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat de ligging bij Schiphol geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling.



afb.17 Uitsnede uit hoogtebeperkingenkaart Schiphol (LIB, bijlage 3)

5.12 Kabels en Leidingen

In een omgevingsvergunning dienen ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen.

Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.13 M.e.r.-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. (1 april 2011) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of merbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

De beoogde ontwikkeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D-11.2 Besluit m.e.r.. De redenen daarvoor zijn dat het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, het gebruik blijft wonen en kantoor was en blijft en de ontwikkeling gaat niet gepaard met uitbreiding van het, op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestane, bebouwde oppervlakte.

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet niet noodzakelijk is.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Betekenis voor dit project

Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r.: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek kan de conclusie getrokken worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

5.14 Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten kent de beoogde planontwikkeling de volgende aandachtspunten:

- uit de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang is;
- uit het bodemonderzoek blijkt dat in de bodem geen interventiewaarden worden overschreden;
- uit de toets aan de Wet natuurbescherming blijkt dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is;
- gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Een voortoets en stikstofberekening is daarom niet nodig;
- uit het akoestisch onderzoek van Peutz blijkt dat de geluidbelasting Lden vanwege de Van den Endelaan en van de Wilhelminalaan ter hoogte van de getransformeerde appartementen aan Molenstraat 22 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- uit het akoestisch onderzoek blijkt tevens dat de geluidbelasting vanwege de Molenstraat (30 km/u-wegen) met 63 dB relatief hoog is. Deze weg is niet zoneplichtig, dus een besluit hogere waarden is hier niet nodig;
- bij het indienen van de Omgevingsvergunning dient op basis van de berekende geluidbelasting, de geluidwering van de gevel te worden bepaald en getoetst aan de gestelde geluidwering eisen van het Bouwbesluit 2012;
- de ontwikkeling zal de nabijgelegen supermarkt met parkeergarage niet belemmeren in haar activiteiten, noch zal de parkeergarage de beoogde ontwikkeling belemmeren.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat (andere) belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een m.e.r.(-beoordeling) niet noodzakelijk.

6. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

De gemeente Hillegom geeft de omgevingsvergunning pas af als de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid goed geregeld is. Omdat in dit geval de risico's bij de opdrachtgever liggen, verwachten wij op dit gebied geen belemmeringen.

6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Draagvlak

De gemeente Hillegom wil ontwikkelingen in het centrumgebied van de kern weer vlottrekken. Het gaat om verschillende ontwikkelingen in dit gebied waarvan het vastgoed in eigendom is van marktpartijen. Samen met deze marktpartijen gaat zij in gesprek met de inwoners en ondernemers van het centrum. Deze participatie met de omwonenden pakt zij na de zomer op.

Beoogde ontwikkeling is vooruitlopen hierop een initiatief van een marktpartij, waarbij herontwikkeling van een bestaand, leegstaand pand plaatsvindt. Maatschappelijk gezien worden geen negatieve effecten van het project verwacht. De afronding van het centrumgebied van Hillegom laat reeds lang op zich wachten. Het project is ook al jaren in de beleidsstukken opgenomen. Ter plaatse is sprake van leegstand. Herontwikkeling komt de leefbaarheid van de buurt ten goede. De ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat dit geen overlast voor de omgeving veroorzaakt.

Procedure

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Voorliggend document is een ruimtelijke onderbouwing horende bij de uitgebreide afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo. Op basis van deze motivering kan het College van Burgemeester en Wethouders het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan nemen.

Voor de ontwikkeling is geen Verklaring van geen bedenkingen nodig, omdat het past binnen de lijst die op 13 oktober 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad Hillegom.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure van paragraaf 3.2 Wabo is van toepassing. De gemeentelijke beschikking zal worden gepubliceerd. Daarnaast krijgt bij de ter inzage legging van het ontwerpbesluit een ieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen.

6.2 Economische en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste onderwerpen in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van Investeringsmaatschappij G.J.M. Beelen Vastgoed bv. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Hillegom en initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden gesloten, waarin ook planschade is geregeld, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Hillegom komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7. CONCLUSIE VAN DE AFWEGINGEN

In de voorliggende Ruimtelijke onderbouwing zijn de ruimtelijke, beleidsmatige, milieukundige en haalbaarheidsaspecten van de herontwikkeling van de planlocatie Molenstraat 22 beoordeeld. Het voornemen tot realisatie van twee woningen in de ruimte op de begane grond van de voormalige drukkerij Molenstraat 22 in Hillegom past binnen de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Er is sprake van een duurzame planontwikkeling.

De nieuw te bouwen woningen dragen bij aan kwantitatieve woningbehoefte in zowel de Bollen-3 regio als de gemeente Hillegom. Daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat er weer enkele (kleinere) woningen bij komen voor één- en tweepersoonshuishoudens: het bouwplan geeft invulling aan de binnenstedelijke vraag naar kleinere en goedkopere woningen.

In dit deel van het centrum wordt het wonen ruimtelijk gestimuleerd. Het betreft een binnenstedelijke herstructureringslocatie. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt optimaal gebruik gemaakt van het gebied en wordt geen extra beslag gelegd op gronden in het landelijk gebied.

Ten behoeve van de interne verbouwing op de begane grond worden de woningen aangepast aan de eisen van deze tijd. Het bouwplan beoogt de realisatie van twee toekomstgerichte woningen binnen een bestaande schil, met een hoge mate van (woon-)comfort en een zo laag mogelijk energieverbruik.

Ruimtelijk kader

In het bestemmingsplan 'Centrum' (2014) is de locatie als onderdeel van de bestemming 'Centrum – uit te werken' opgenomen. De afgelopen decennia is het nog niet tot uitwerking van het plan gekomen. Herontwikkeling van de locatie betreft een speldenprik in deze ontwikkeling. In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan voor Molenstraat 22 zich ruimtelijk voegt op deze locatie (als onderdeel van het gebied rond het Henri Dunantplein) en binnen deze ontwikkeling (als onderdeel van het centrumplan).

- De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op het DNA van het centrumgebied en doet recht aan de historische ontwikkeling van het dorp op de strandwal.
- Het initiatief is ruimtelijk goed inpasbaar en vormt een kwaliteitsverbetering voor het gebied. In de vormgeving en materialisatie wordt aansluiting gezocht bij traditionele materialen, passend bij het 'historisch gezicht' aan de Molenstraat.
- De ontwikkeling is ruimtelijk passend omdat het historisch Hillegom herkenbaar houdt en tevens de ruimtelijke kwaliteit van een individueel pand verbetert.

Beleidskader

De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie Zuid-Holland, regio Duin- en Bollenstreek en gemeente Hillegom voor de planlocatie.

Met de beoogde ontwikkeling verdwijnt leegstaande m² bedrijfsruimte in het centrum ten gunste van woningbouw op maaiveld. Dit komt de levendigheid in het gebied ten goede.

Omgevingsaspecten

De beoogde ontwikkeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D-11.2 Besluit m.e.r.. De redenen daarvoor zijn dat het project is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, het gebruik blijft wonen en kantoor was en blijft en de ontwikkeling gaat niet gepaard met uitbreiding van het, op basis van het vigerende bestemmingsplan toegestane, bebouwde oppervlakte.

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.6) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet niet noodzakelijk is.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Gelet op de onderzoeksresultaten kent de beoogde planontwikkeling de volgende aandachtspunten:

- uit de watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelang is;
- uit het bodemonderzoek blijkt dat in de bodem geen interventiewaarden worden overschreden;
- uit de toets aan de Wet natuurbescherming blijkt dat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is;
- gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig;
- uit het akoestisch onderzoek van Peutz blijkt dat de geluidbelasting L_{den} vanwege de Van den Endelaan en van de Wilhelminalaan ter hoogte van de getransformeerde appartementen aan Molenstraat 22 voldoet aan de voorkeursgrenswaarde;
- uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen met 63 dB (Molenstraat) relatief hoog is, waardoor niet zonder meer sprake zal zijn van een akoestisch goed woon- en leefklimaat. Maatregelen zijn benodigd om tenminste te voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering van de gevels. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid, waardoor vanuit dat oogpunt geen bezwaren bestaan voor het verlenen van hogere waarden.
- de ontwikkeling zal de nabijgelegen supermarkt niet belemmeren in haar activiteiten, en vice versa.

Haalbaarheid

De gemeente Hillegom wil ontwikkelingen in het centrumgebied van de kern weer vlottrekken. Het gaat om verschillende ontwikkelingen in dit gebied waarvan het vastgoed in eigendom is van marktpartijen. Samen met deze marktpartijen gaat zij in gesprek met de inwoners en ondernemers van het centrum. Deze participatie met de omwonenden pakt zij na de zomer op.

Beoogde ontwikkeling is vooruitlopen hierop een initiatief van een marktpartij, waarbij herontwikkeling van een bestaand, leegstaand pand plaatsvindt. Maatschappelijk gezien worden geen negatieve effecten van het project verwacht. De afronding van het centrumgebied van Hillegom laat reeds lang op zich wachten. Het project is ook al jaren in de beleidsstukken opgenomen. Ter plaatse is sprake van leegstand. Herontwikkeling komt de leefbaarheid van de buurt ten goede. De ontwikkeling is zodanig kleinschalig dat dit geen overlast voor de omgeving veroorzaakt.

Eindconclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Het bouwen van de woningen betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een goede invulling van het plangebied.

Het nemen van een afwijkingsbesluit, als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, van het vigerende bestemmingsplan in combinatie met het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwplan is daarom aanvaardbaar.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het voorgenomen project voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.



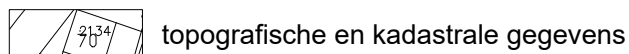
Plangebied



Besluitvlak



Verklaring



datum 20-12-2019
 schaal 1 : 1000
 formaat A4
 project nr. -
 blad 1/1

gemeente
Hillegom
 omgevingsvergunning
Molenstraat 22
 planid : NL.IMRO.



Plankaart
 stedenbouwkundig tekenwerk
 M 06 123 987 02 - info@plankaart.nl
 www.plankaart.nl

planstatus : ontwerp