



WEERESTEINSTRAT 131 HILLEGOM

Ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Hillegom

Status: Versie-5
Projectnr: 23-001-C
Datum: 11 juli 2024

COLOFON

Titel Weeresteinstraat 131 Hillegom

Onderdeel Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer 23-001-C

Status Versie-5

Datum 11 juli 2024

Auteur Ralf Buelens

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Procedure	2
1.5	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3	Bodem	20
4.4	Natuur	21
4.5	Externe veiligheid	27
4.6	Wegverkeerslawaaï	28
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Verkeer	31
4.9	Water	32
4.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
5	UITVOERBAARHEID	37
5.1	Economische uitvoerbaarheid	37
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

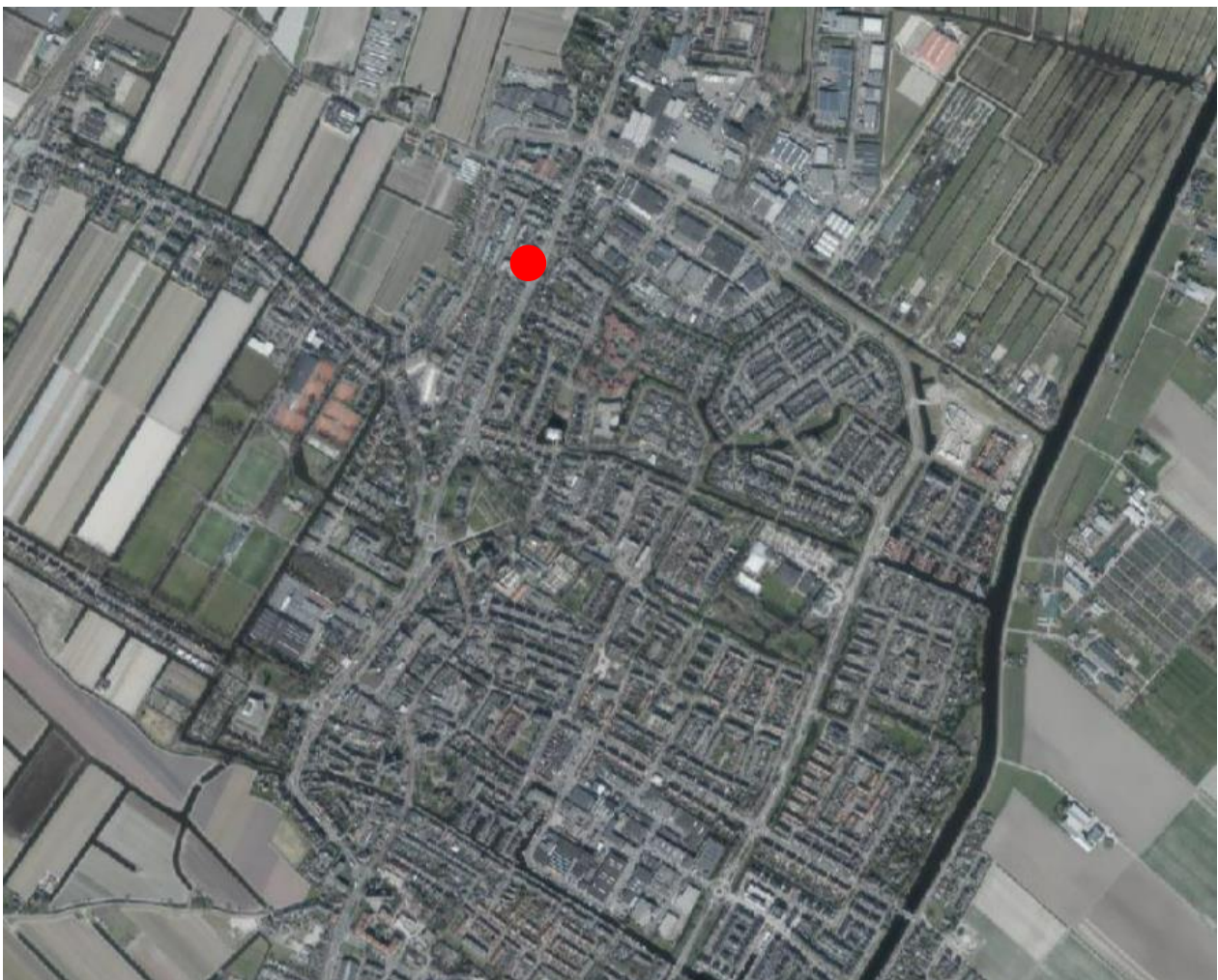
Het bestaande bedrijf aan de Weeresteinstraat 131 te Hillegom wordt geamoveerd. Hiervoor in de plaats wordt een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Centrum'.

Om het initiatief planologisch mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunningprocedure voor 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening' doorlopen zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hier in. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat het initiatief past binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheden en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging perceel

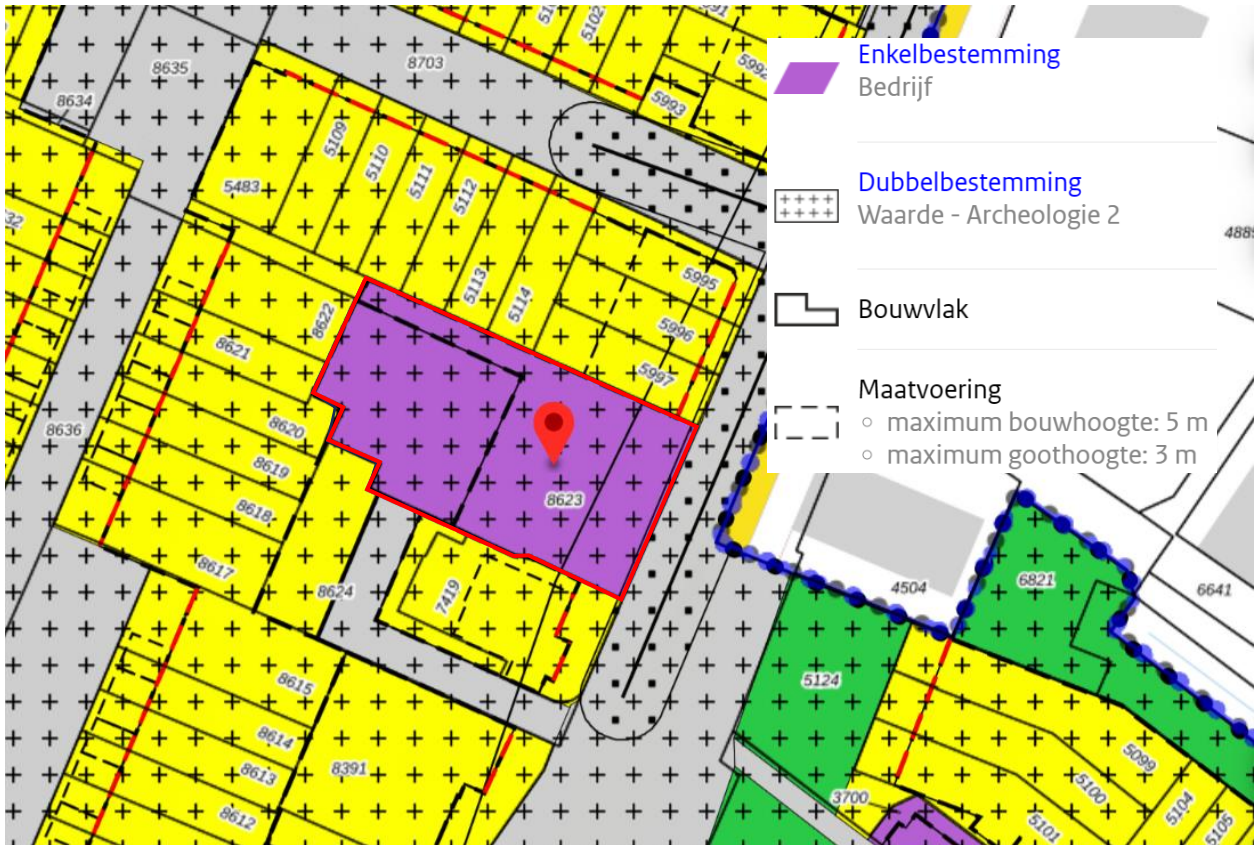
Het perceel ligt in het noorden van de kern van Hillegom. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van Hillegom weergegeven. Met rode stip is de locatie van het perceel aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het perceel

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het perceel vigeert het bestemmingsplan 'Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 23 januari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het perceel aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Aan het perceel is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter en de bouwhoogte 5 meter. Voor het perceel gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde -Archeologie -1' en 'Waarde -Archeologie -2' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond.

Strijdigheid

Woningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast geldt er geen bouwvlak ter plaatse van de nieuwe woningen.

1.4 Procedure

Volgens artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijking van het bestemmingsplan

Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo geeft aan dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, 'indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat'.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het perceel beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het perceel ligt aan de Weeresteinstraat 131. Het is kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie A, nummer 8623. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven. Met rood is het perceel aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Het perceel grenst aan woonpercelen. Het is op dit moment in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Op het perceel staan bedrijfsgebouwen. Het voorterrein bestaat uit verharding. Er is een uitrit aanwezig voor de ontsluiting van het perceel via de Weeresteinstraat. Aan de noordzijde loopt een pad ten behoeve van de achterontsluiting van de naastgelegen woningen aan de Burgemeester Wentholstraat.

De Weeresteinstraat is een historische weg die van noord naar zuid door Hillegom loopt. De straat is een belangrijke verkeersader. De omgeving kenmerkt zich door karakteristieke lintbebouwing. Een gevarieerd patroon van bebouwing, woningtypen en kavelgrootte bepaalt de structuur van dit gebied. Ter plaatse van het perceel bestaat een open ruimte tussen de lintbebouwing omdat de bestaande bedrijfsbebouwing verder naar achteren op het perceel staat ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Op afbeelding 2.2 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: foto's bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande opstallen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. Het pad aan de noordzijde ten behoeve van de achterontsluiting van de woningen aan de Burgemeester Wentholstraat blijft behouden. Een gedeelte van het perceel aan de westzijde wordt verkocht als tuin. Op afbeelding 2.3 is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 2.3: Nieuwe situatie

De woningen worden gepositioneerd in de gevellijn van de naastgelegen woning aan de Weeresteinstraat 129. Er wordt voldoende afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrenzen. Hierdoor sluit de woning goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande uitrit aan de Weeresteinstraat blijft behouden. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

De twee-onder-een kapwoning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De goot- en bouwhoogte bedraagt ca. 6 respectievelijk 9 meter. De inhoud bedraagt 1.318 m³. Op afbeelding 2.4 is een impressie van de twee-onder-een kapwoning weergegeven.



Afbeelding 2.4: Impressie twee-onder-een kapwoning

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang. Het plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het perceel gelegen binnen radarverstoringsgebieden. In een gebied rondom radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken en gebouwen te plaatse van het perceel is gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.

Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldend maximale hoogtemaat. Daarnaast wordt er geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan/ vergunning in afwijking van het 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.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee woningen. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van acht woningen mogelijk maakt. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Omdat het initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland (geconsolideerde versie maart 2022)

Het omgevingsbeleid Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

Het beleid is eenvoudiger, transparanter en toegankelijker gemaakt voor initiatiefnemers in Zuid-Holland. Al het sectorale beleid is samengevoegd in een digitaal systeem, dubbele teksten zijn er uit gehaald en samenhang is inzichtelijker gemaakt. Hiermee is een einde gekomen aan sectorale visies en nota's. Het beleid kan nu modulair worden aangepast en daarmee kan het Omgevingsbeleid doorontwikkeld worden richting inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Met het samenbrengen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving tot één integraal Omgevingsbeleid sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht provincies om één Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening te maken.

De Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur;
- De ontwikkelrichting die is opgenomen in het deel Ambities en sturing;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Samenhangende beleidskeuzes, integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via h.o.v. verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;

- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie

Ambitie

Zuid-Holland is een strategisch gelegen, vruchtbare delta, grotendeels onder zeeniveau, met een dalende bodem en mede daardoor met een uniek gevarieerd kust-, veen- en rivierenlandschap. In dit gebied hebben inwoners het landschap gevormd en bewoonbaar gemaakt door inpoldering. Ook hebben onze inwoners het gebied verbonden met de rest van de wereld. In de loop der eeuwen heeft zich in Zuid-Holland een meerkernig stedelijk netwerk ontwikkeld. Een centrum van handel, cultuur en wetenschap, met als kenmerk en kracht de diversiteit aan mensen, landschap en economie. Een dynamische delta die altijd dreigingen heeft weten om te zetten in kansen.

Zuid-Holland is kwetsbaar voor veranderingen, zoals globalisering, klimaatverandering, demografische trends en nieuwe technologie. In ons laaggelegen deltagebied heeft de klimaatverandering grote ruimtelijke, economische en sociale gevolgen. Zuid-Holland is als open economie gevoelig voor de gevolgen van globalisering. De segregatie neemt toe. Onze energie-intensieve economie heeft, zoals ook benoemd in het klimaatakkoord van Parijs, alleen toekomst als wordt overgegaan tot verduurzaming. Daarnaast zorgt de trek naar de stad voor een toenemende druk op onze schaarse ruimte. Tegelijkertijd herbergt deze regio een groot reservoir van talent, creativiteit en ondernemerskracht.

De Provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat.

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

Beoordeling

De provincie streeft naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet in op verdichting, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Voorliggend initiatief voorziet in een verdichting binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. De Weeresteinstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Een gevarieerd patroon van bebouwing, woningtypen en kavelgrootte en bepaalt de structuur van dit gebied. Het perceel voorziet in een open ruimte tussen het bebouwingslint vanwege de terugleggende bedrijfsbebouwing. Door de woningen hier te positioneren wordt de lintbebouwing gecontinueerd.

Uit de provinciale woningbehoefteraming blijkt dat er grote behoefte is aan woningen. Daar wordt met voorliggend initiatief in voorzien. Door de toekomstige bewoners gaat gebruik gemaakt worden van het bestaand netwerk van stedelijke centra en knooppunten. De locatie is goed bereikbaar. Het perceel ligt direct aan de Weeresteinstraat. Op deze weg wordt tevens voorzien in openbaar vervoer (bus).

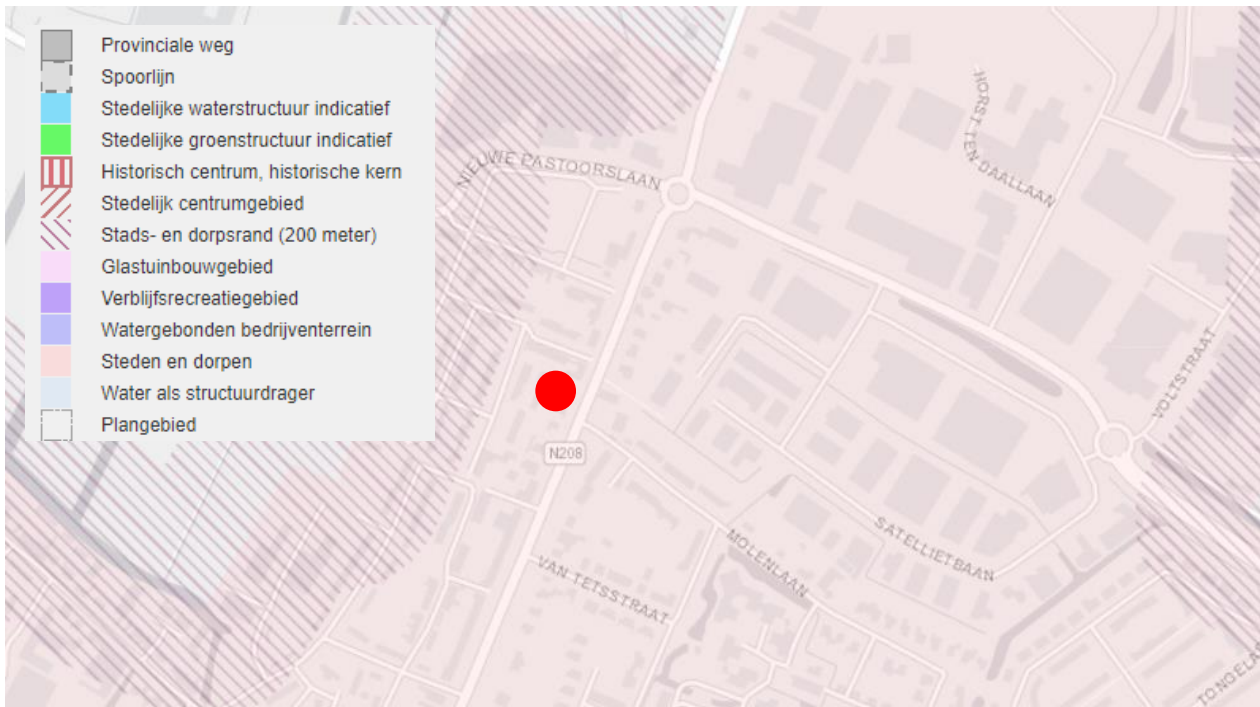
Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is vertaald in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Voor het initiatief zijn onderstaande artikelen relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

In het kader van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt getoetst aan de kwaliteitskaart. Op de kwaliteitskaart 'Laag van de stedelijke occupatie' is het perceel aangeduid als 'Steden en dorpen'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met rode stip is de locatie van het perceel aangegeven.



Afbeelding 3.1 uitsnede kwaliteitskaart

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Als richtpunt wordt onder andere aangehouden dat ontwikkelingen bijdragen aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.

De twee-onder-een kapwoning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De Weeresteinstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Een gevarieerd patroon van bebouwing, woningtypen en kavelgrootte en bepaalt de structuur van dit gebied. Ter plaatse van het perceel is een open ruimte aanwezig. Met het toevoegen van de twee-onder-een kapwoning wordt de lintbebouwing gecontinueerd. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de karakteristieke kenmerken van het gebied.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkeling

In de Omgevingsverordening is er geen specifieke kaart of expliciet beleid voor wonen. Wel wordt er in artikel 6.10 'Stedelijke ontwikkeling' aangehaald dat het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte bestaat uit de betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen het BSD. De Ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

Voorliggend initiatief, waarbij één twee-onder-een kapwoning aan de woningvoorraad wordt toegevoegd, vindt plaats binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In de paragraaf 3.1.3 is de Ladder voor duurzame verstedelijking al toegelicht.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie 2020

Het regionale samenwerkingsorgaan Holland Rijnland, heeft op 24 juni 2009 de Regionale Structuurvisie 2020 (RSV) vastgesteld. Deze verankert de intergemeentelijke afspraken in een ruimtelijke vertaling naar 2020. Na 2020 houdt de RSV rekening met een doorkijk naar 2030.

Op diverse onderwerpen werken de deelnemende gemeenten samen. Dit zijn onder andere ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, natuur en landschap, verkeer en vervoer, samenleving en welzijn.

De RSV ziet een goede balans tussen gebiedsontwikkeling en behoud van het oorspronkelijke karakter van de regio als belangrijk streven. Concentratie van stedelijke ontwikkeling en verbetering van de regionale bereikbaarheid zijn hierbij speerpunten.

Specifiek voor de woningmarkt is het voorzien in een gedifferentieerd woonmilieu een streven. Het doel is om een topwoonregio in de Randstad te worden. Voldoende aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving is daarbij een kernpunt. Dit leidt tot de volgende kernbeslissingen:

- Tot 2020 moeten er 40.000 woningen in de regio gebouwd worden;
- per gemeente moet 30% van de woningbouw in de sociale huursector worden gerealiseerd.

Beoordeling

De vraag naar woningen is hoog. Dit geldt zowel voor de bestaande inwoners als toekomstige bewoners van buitenaf. Voorliggend initiatief draagt bij aan de wens om nieuwe woningen aan de regio toe te voegen. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de kwantitatieve taakstelling en wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

3.3.2 Regionale Woonagenda Holland Rijnland 2023

De Regionale Woonagenda (RWA) vloeit voort uit de Omgevingsagenda en heeft als hoofddoel de versterking van het wonen in de regio. Dit wordt bereikt door enerzijds een betere afstemming tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt te bevorderen. Anderzijds worden beslissingen genomen die de kwaliteit van wonen in de regio verbeteren. Hierbij worden specifieke uitdagingen aangepakt, zoals het bouwen van voldoende sociale huurwoningen, het huisvesten van de vergrijzende bevolking, en het adresseren van bijzondere doelgroepen als gevolg van extramuralisering en de huisvestingsbehoefte voor groepen die buiten de reguliere voorzieningen vallen. Een nieuwe RWA ondersteunt de gemeenten door duidelijke kaders en richtlijnen te bieden bij het aanpakken van deze uitdagingen.

De totstandkoming van deze geactualiseerde Regionale Woonagenda (RWA) verliep in verschillende fasen:

1. Verdieping: Een woningmarktanalyse werd uitgevoerd om de behoeften in kaart te brengen.
2. Eerste contouren: De contouren van de agenda werden geformuleerd in een verhaal van de regio. Dit werd scherp gesteld in ambtelijke en bestuurlijke overleggen met vertegenwoordigers van alle gemeenten.
3. Dialoog: In een reeks interviews met belanghebbenden zoals corporaties, ambtenaren, ontwikkelaars, welzijnsorganisaties, zorgpartners en de urgentiecommissie werden de uitdagingen die uit het onderzoek naar voren kwamen besproken. Op 3 november 2021 vond ook een Themacafé plaats.
4. Rapportage: Een concept-analyse werd opgesteld en besproken tijdens verschillende overleggen op ambtelijk en bestuurlijk niveau, met vertegenwoordigers van alle gemeenten.

5. Opstellen agenda: Op basis van de besprekingen over de concept-analyse is deze geactualiseerde RWA opgesteld.

De woningbehoefte komt uit op 30.500 nieuwe woningen vergeleken met 22.800 in de vorige prognose. Voor de periode 2021-2030 zijn plannen voor circa 36.500 woningen (direct uitvoerbaar, passende kansen en plannen op basis van afspraken). Als plannen uitvallen of vertragen halen we onze doelstellingen mogelijk niet. Houden we rekening met planuitval en -vertraging (30%), dan is de ruimte om plannen te programmeren 39.650 woningen.

Beoordeling

Tot 2030 ligt er voor de regio Holland Rijnland een regionale nieuwbouwopgave van 36.500 woningen. Deze woningen moeten de regionale druk op de woningmarkt op gaan vangen. Daarnaast is nieuwbouw gewenst om de verstedelijkingsdruk vanuit Amsterdam en eventueel Den Haag op te vangen. Met voorliggend initiatief worden, op korte termijn en op een inbreidingslocatie, twee woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit plan veroorzaakt geen verdringing op de woningmarkt en bevordert het aantrekkelijke woonmilieu.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom

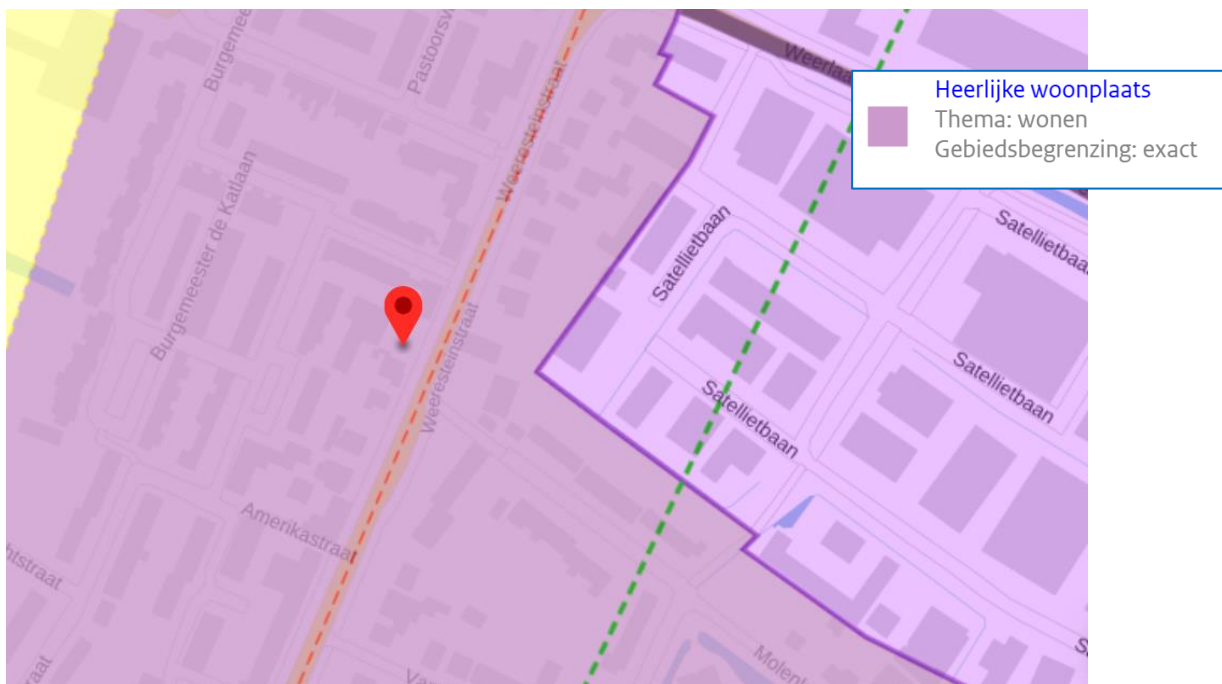
Op 22 februari 2018 heeft de gemeente Hillegom de Omgevingsvisie Hillegom 2030 'Heerlijk Hillegom. Duurzame (proef)tuin van Holland' vastgesteld. Inmiddels is op 15 juli 2021 de Omgevingsvisie - Actualisatie '20 vastgesteld, waarin verschillende wijzigingen zijn doorgevoerd.

In de visie worden de verschillende belangen vanuit landschap, het dorp, recreatie en toerisme, de agrarische sector en de gemeenschap samengesmolten tot een integrale ontwikkelingsrichting voor de periode tot 2030/ In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied heeft de gemeente de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Dit zijn:

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

Beoordeling

Aan het perceel is op de omgevingsvisiekaart de aanduiding 'Heerlijke woonplaats' toegekend. Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart weergegeven. Met rode pin is de locatie van het perceel aangegeven.



Afbeelding 3.2 uitsnede visiekaart

Hillegom is door zijn landelijke, dorpse karakter met zijn afwisselende bebouwing met overwegend grondgebonden woningen en een ontspannen, groene inrichting van de openbare ruimte, een aantrekkelijke plek om te wonen. Ook de gunstige ligging draagt daar aan bij. De nabijheid van het strand en de duinen vormt een belangrijke kwaliteit. Voor wie niet (meer) in de stad wil wonen maar wel in de westflank van de Randstad, dicht bij alle stedelijke voorzieningen en plekken met veel werkgelegenheid, is Hillegom een voor de hand liggende keuze. Haarlem, Amsterdam en Leiden liggen op een steenworp afstand en Hillegom is goed bereikbaar per trein. Ook Schiphol is dichtbij, terwijl Hillegom geen noemenswaardige hinder ondervindt van het vliegverkeer.

Bovendien is in Hillegom sprake van een hechte samenleving. Het actieve verenigingsleven, het aantal evenementen en het relatief grote aantal (maatschappelijke) voorzieningen dragen er ook aan bij dat Hillegom een heerlijke woonplaats is.

De vraag naar nieuwe woningen is groot in Hillegom en naar verwachting zal dit de komende jaren zo blijven. In het bestaande dorpsgebied zijn echter nog voldoende (potentiële) woningbouwlocaties beschikbaar om ten minste aan de eigen behoefte te voldoen. Daarbij is wel belangrijk dat de 'inbreiding' met woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, dorpse karakter van Hillegom. De koers binnen 'heerlijke woonplaats' is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Behouden en versterken dorpse karakter
- Nieuwbouw binnenstedelijk realiseren
- Verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad
- Bevorderen van gezondheid
- Sociale cohesie versterken
- Zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen
- Behoud en verbeteren woon- en leefkwaliteit

Voorliggend initiatief wordt binnenstedelijke gerealiseerd. De twee-onder-een kapwoning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De Weeresteinstraat wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Een gevarieerd patroon van bebouwing, woningtypen en kavelgrootte en bepaalt de structuur van

dit gebied. Ter plaatse van het perceel is een open ruimte aanwezig. Met het toevoegen van de twee-onder-een kapwoning wordt de lintbebouwing gecontinueerd. Hierdoor blijft het karakter van het gebied behouden.

Er wordt een duurzame twee-onder-een kapwoning gerealiseerd. Zo worden bovenop de duurzaamheidseisen uit het bouwbesluit de volgende maatregelen genomen:

- HR+++ glas;
- vloerverwarming (ook op verdiepingen);
- goede dubbele kierdichting bij de ramen;
- aansluitingen van kozijnen op gevelconstructies worden luchtdicht afgewerkt middels kit (tweezijdig) met een afdeklát;
- het casco, de kozijnen, en het dak van de woning worden in een fabriek gemaakt (prefab). Hierdoor is de milieubelasting tijdens de bouw erg laag en worden de bouw tijden op de bouwplaats verkort.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen initiatief in lijn is met de Omgevingsvisie Hillegom.

3.4.2 Woonprogramma Hillegom 2020-2024

Het 'Woonprogramma 2020 - 2024: naar een duurzaam evenwicht' is een uitwerking van de omgevingsvisie 'Heerlijk Hillegom'. In dit woonprogramma beschrijft de gemeente de visie, ambities en keuzes op het gebied van wonen voor de komende jaren. Het woonprogramma is op 9 juli 2020 vastgesteld door de gemeenteraad en loopt tot 2024.

De opgave zoals beschreven in het woonprogramma is als volgt samen te vatten:

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

Daarmee willen de gemeente de volgende ambities bereiken:

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

In de visie wordt gesteld dat de gemeente de ruimte binnen de bebouwde kom optimaal wil benutten. Om te voorzien in de woningbehoefte wordt ruimte geboden aan transformatie van bestaand vastgoed. Dit kan in de vorm van sloop/nieuwbouw en de transformatie van het bestaand gebouw.

Tevens wordt in de visie gesteld dat er een sterke behoefte is aan woningen in de sociale huursector en het middensegment. De gemeente wil hier nadrukkelijk op inzetten. Voor woningbouwontwikkelingen hanteert de gemeente het 'Afwegingskader woningbouw'.

Beoordeling

Met voorliggend initiatief wordt een bedrijfslocatie midden in een woongebied gewijzigd naar een woonfunctie. De realisatie van de woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Met het initiatief wordt geen sociale huur gerealiseerd. Met het ontwerp van de woningen is aansluiting gezocht bij de naastgelegen woningen wat de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ten goede komt. De locatie leent zich niet om sociale huurwoningen te realiseren.

Het initiatief voorziet in een doorstroming op de woningmarkt. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het realiseren van evenwicht in het woningaanbod/planvoorraad.

3.4.3 Welstandsnota

In de Woningwet is het welstandstoezicht wettelijk geregeld. De gemeente Hillegom heeft de welstandseisen vastgelegd in een welstandsnota. Bouwwerken dienen aan de welstandscriteria uit die nota te voldoen. Dit wordt door de welstandscommissie getoetst bij de aanvraag om een (vooroverleg) omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk.

De commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstandscommissie) is een door de gemeenteraad benoemde onafhankelijke commissie die aan het college van B&W advies kan uitbrengen over de vraag of het uiterlijk en/of de plaatsing van een bouwwerk, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, aan de welstandseisen voldoet.

Beoordeling

Voorliggend ontwerp van de twee-onder-een kapwoning is als vooroverleg omgevingsvergunning voorgelegd aan de welstandscommissie. Het bouwplan voldoet aan de criteria uit de welstandsnota.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid, wet- en regelgeving

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Daarnaast dient bij het maken van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis.

Om de archeologische waarden goed te beschermen is er een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Dit is een regionale archeologische beleidskaart voor de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Lisse, Teylingen en Hillegom. Hierin zijn de archeologische verwachtingswaarden voor deze gemeenten vastgelegd in een kaart, waaraan regels gekoppeld zijn ten behoeve van de Archeologische MonumentenZorg.

Situatie

Archeologie

Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van archeologische beleidskaart weergegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het perceel aangegeven. Aan het grootste gedeelte van het perceel is een middelhoge archeologische verwachting (categorie 7) toegekend. Aan de straatzijde (voortuin) is een hoge verwachting (categorie 5) toegekend.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor een middelhoge verwachting geldt dat bij ingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 100 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Voor een hoge verwachting geldt

dat bij ingrepen die groter zijn dan 250 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

De woningen worden gesitueerd op de middelhoge verwachting. De oppervlakte van de twee-onder-een kapwoning bedraagt 152 m². Deze oppervlakte blijft ruim onder de drempelwaarde van 500 m². Daarnaast bedraagt de hoogte van het huidige maaiveld 35 cm boven het NAP. Het bouwkundig peil van de woningen wordt gezet op 70 cm boven het NAP. De fundering reikt tot 100 cm onder het peil van de woning. De graafwerkzaamheden reiken hierdoor tot 65 cm onder het huidige maaiveld. Ook de verstoringsdiepte van 100 cm beneden het maaiveld wordt niet overschreden.

Ter plaatse van de voortuin vinden geen werkzaamheden plaats die groter zijn dan 250 m² en dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld. Aanvullend archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Binnen het perceel zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook behoort de bestaande bebouwing niet tot een beschermd dorps- of stadsgezicht. In het vigerend bestemmingsplan is voor het perceel tevens geen beschermingsregime voor cultuurhistorische waarden opgenomen.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie en cultuurhistorie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft het toevoegen van twee woningen binnen een bestaand bebouwingslint. In de nabijheid van het perceel zijn alleen woningen gelegen. Woningen zijn geen hinder veroorzakende objecten. Er is hierdoor geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op het initiatief

Bedrijvenpark Treslong

Ten oosten van het perceel ligt bedrijvenpark Treslong. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De afstand tot aan de inrichtingsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijf bedraagt ca. 55 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Met een aanduiding is aangegeven waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 zijn toegestaan. Hiervoor geldt, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De afstand tot aan de inrichtingsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijf waar milieucategorie 3.2 is toegestaan bedraagt ca. 115 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Weeresteinstraat 117A

Aan het perceel Weeresteinstraat 117A is de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Hiervoor geldt, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De afstand tot aan de inrichtingsgrens van het bedrijfsperceel bedraagt ca. 65 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem geschikt te maken.

Situatie

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in zowel de boven- als ondergrond sprake is van zwakke bijmengingen met baksteen, en enkel in de bovengrond houtskool en kolengruis. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen;

¹ Weeresteinstraat 131 te Hillegom, Milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend milieukundig bodemonderzoek, kenmerk: A4055/BJO/rap1, datum: 08-06-2023, IDDS

- in de bovengrond lichte verontreinigingen zijn met enkele zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond. De ondergrond blijkt niet verontreinigd met alle onderzochte parameters;
- in het grondwater een lichte verontreiniging met xylenen is aangetoond.

Gelet op de onderzoeksresultaten te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrond-(grond) en streefwaarden (grondwater) dient de hypothese ‘verdacht’ voor de onderzoekslocatie formeel te worden aangenomen. Echter, de gemeten waarde is dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stof in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Op de locatie zijn drie ondergrondse tanks bekend. Uit onderzoek van Grondslag B.V. (kenmerk 4450, d.d. 31 januari 2003) blijkt dat deze brandstoftanks en afgewerkte olietank eind jaren 80 zijn gelegeerd, gespoeld en afgevuld met zand. Ook is een olie-/waterafscheider en een ontluchtingspunt binnen de onderzoekslocatie bekend. Er is een oppervlakedetectie² uitgevoerd om de vermoedelijke ondergronds aanwezige brandstoftanks te lokaliseren. Voor het lokaliseren van de metalen brandstoftanks is gebruik gemaakt van metaaldetectie. Uit het onderzoek zijn uiteindelijk een viertal locaties van vermoedelijke metalen brandstoftanks naar voren gekomen. De brandstoftanks dienen volgens de geldende wet- en regelgeving te worden verwijderd.

Beperkingen inzake de voorgenomen realisatie van de woningen op basis van de onderzoeksresultaten worden uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Conclusie

De bodem is in voldoende mate onderzocht. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. De Wnb regelt de bescherming van beschermde natuurgebieden (Natura 2000) en regelt de soortbescherming. De provincies zijn voor de Wet Natuurbescherming het bevoegd gezag en regelen tevens de vergunning en ontheffingen.

Bescherming van gebieden

De Wnb richt zich met de bescherming van natuurgebieden uitsluitend op de Natura 2000-gebieden. De verschillende Natura 2000-gebieden zijn deels aangewezen voor specifieke Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en/of habitattypen. Invloeden (ook van buiten het Natura 2000 gebied) mogen deze instandhoudingsdoelstellingen niet in gevaar brengen. Daarnaast mag de oppervlakte van het Natura 2000-gebied niet worden aangetast.

Bescherming van soorten

De Wnb onderscheidt drie verschillende beschermingsregimes, met elk hun eigen verbodsbepalingen. De eerste twee categorieën zijn gebaseerd op de door de Europese Unie opgestelde Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Het derde beschermingsregime betreft soorten die niet op Europees niveau beschermd zijn, maar wel op landelijk niveau: de Nationaal beschermde soorten (in de wet aangeduid als “andere soorten”). Voor de soorten binnen dit beschermingsregime geldt een onderzoeksplicht, en bij negatieve effecten een ontheffingsplicht. De provincies kunnen aangeven of zij soorten uit deze lijst willen vrijstellen van ontheffingsplicht. Naar deze soorten is nader onderzoek of een ontheffing niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat men bij werkzaamheden met mogelijk negatief effect op planten en dieren, maatregelen

² Resultaten oppervlakedetectie (magnetometrie) Weeresteinstraat 131 Hillegom, 19 december 2023, IDDS, AA4055-04/CKU/brf1

dient te nemen (binnen wat redelijkerwijs van men verwacht kan worden) om onnodige schade aan planten of dieren te voorkomen.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden betreft voornamelijk een voortzetting van de Boswet en richt zich op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Deze voorwaarden zijn tevens van kracht als het slechts een deel van de houtopstand groter dan 10 are of 20 bomen in een rij betreft.

Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd welke gebieden vanuit Nederlandse wetgeving worden beschermd. Onderdeel van de beschermd gebieden in de Omgevingsverordening is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het Natuurnetwerk Nederland betreft een netwerk aan gebieden en verbindingzones die tezamen één geheel vormen en de Nederlandse natuurgebieden verbinden. Het NNN is verankerd in de bestemmingsplannen waarin de regels uit de provinciale Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn verwerkt.

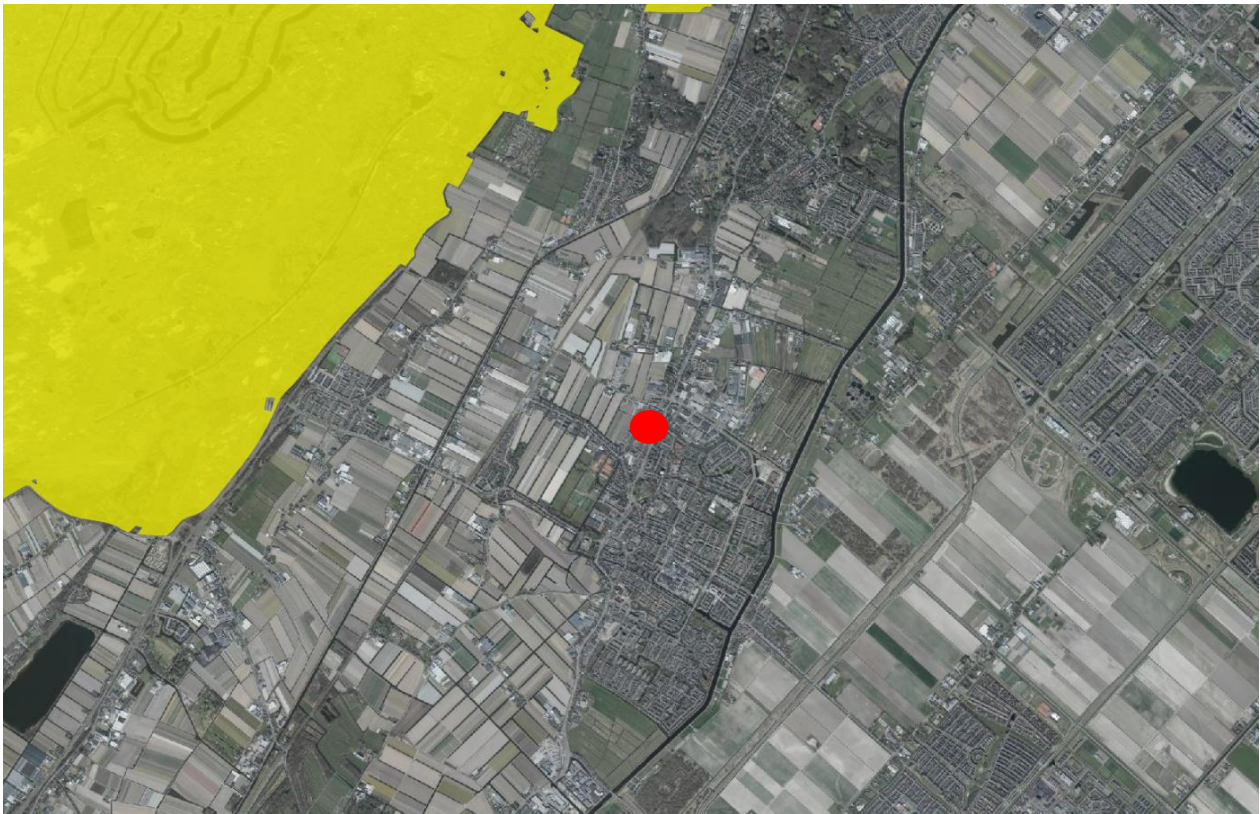
Het ruimtelijke beleid voor het NNN kent het “nee, tenzij” principe wat inhoudt dat ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNN niet zijn toegestaan tenzij deze geen schadelijke effecten op de aanwezige (natuur)waarden hebben. Deze waarden zijn vastgelegd als de “wezenlijke kenmerken en waarden” van het NNN. Elke provincie heeft zelf de regie over de invulling van deze kenmerken en waarden. In tegenstelling tot Natura 2000 is toetsing van externe effecten op de aanwezige kenmerken en waarden in de provincie Zuid- Holland niet van toepassing. Provincies zijn vrij dit nader in te vullen.

Naast het NNN kunnen provincies gebieden planologisch beschermen. In de provincie Zuid- Holland betreft dit Belangrijk weidevogelgebieden en de Strategische Reservering Natuur. Strategische Reservering Natuur zijn gebieden die mogelijk benodigd zijn om de Europese doelstellingen voor het NNN te behalen. Echter zijn er nog niet voldoende financiële middelen beschikbaar om deze veelal agrarische gebieden om te vormen tot NNN-gebieden.

Situatie

Natura 2000

Op circa 2,4 kilometer van het perceel ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ‘Kennemerland-Zuid’. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het perceel (rood) ten opzichte van dit gebied (geel) weergegeven.



Afbeelding 4.3: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie³ uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN werd voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het perceel (rood) ten opzichte van deze gebieden (groen) weergegeven.

³ Voortoets Stikstofdepositie Weeresteinstraat 131 te Hillegom, Van Empel Milieu Advies, Rapportage M-QUO-28380-K5B8B8-V2, 8-12-2023

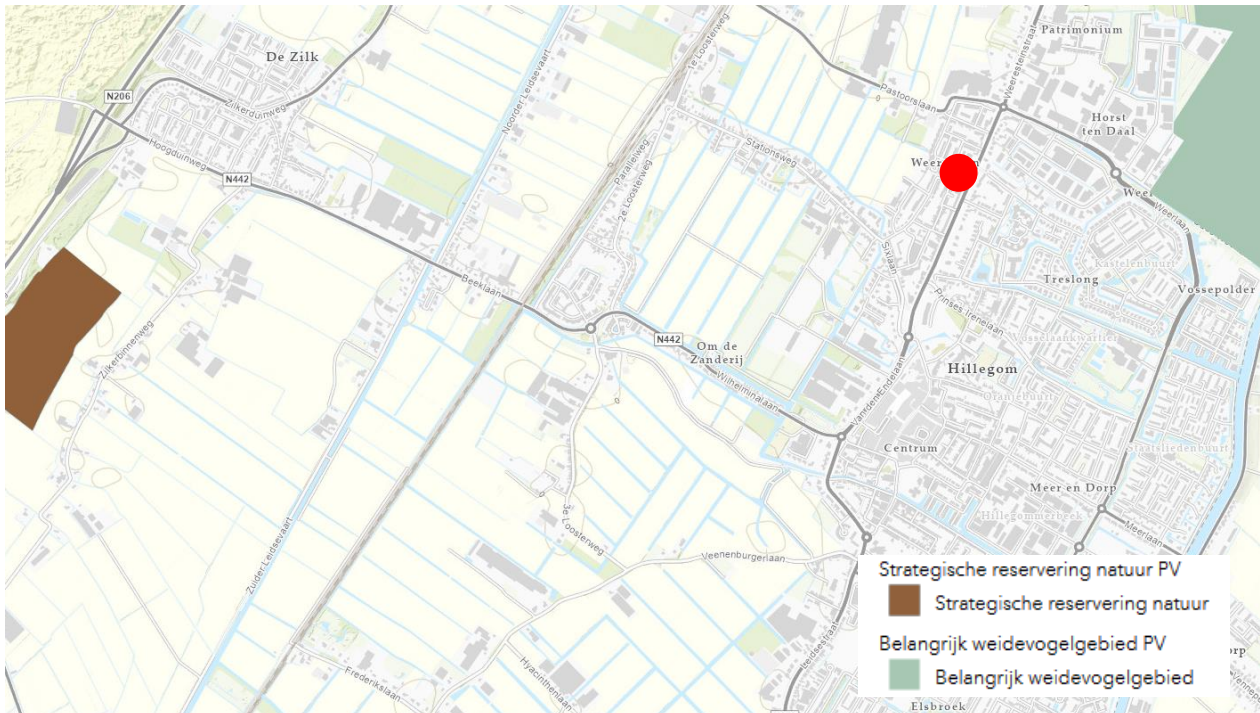


Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Er is met voorliggend initiatief geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het initiatief geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is met voorgenomen initiatief eveneens geen sprake.

Gebieden strategische reservering natuur, het belangrijk weidevogelgebied en karakteristieke landschapselementen

Op afbeelding 4.5 is de ligging van het perceel ten opzichte van 'strategisch reservering natuur' en 'belangrijk weidevogelgebied' weergegeven.



Afbeelding 4.5: Strategisch reservering natuur en belangrijk weidevogelgebied (bron: <https://pzh.maps.arcgis.com>)

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen voor ‘strategische reservering natuur’ betreft een aantal percelen nabij De Zilk op ca. 3 kilometer ten westen van het perceel. Op een afstand van ca. 600 meter te oosten van het perceel ligt het dichtstbijzijnde ‘belangrijk weidevogelgebied’. In en rondom het perceel zijn geen karakteristieke landschapselementen aanwezig. Er zijn dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de provinciaal beschermde gebieden.

Bescherming van houtopstanden

Er worden met voorliggend initiatief geen kapwerkzaamheden voorzien aan zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend. Een meldplicht of een herplantplicht is niet noodzakelijk.

Flora- en fauna

Er is een quickscan flora en fauna⁴ uitgevoerd om informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Dit om te toetsen of er bedreigde planten en/of diersoorten in hun voortbestaan bedreigd worden. Uit de quickscan blijkt het volgende:

Vaatplanten

Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten vaatplanten gevonden. Er is daarbij speciale aandacht geweest voor varens en andere muurplanten.

Reptielen & amfibieën

Op basis van de fysieke karakteristieken van het perceel worden beschermde reptielen en/of amfibieën die zijn beschermd op grond van artikel 3.5 Wnb niet verwacht. Het plangebied is echter wel geschikt voor algemeen voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die zijn beschermd op grond van artikel 3.10 Wnb. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een provinciale vrijstelling op grond van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De zorgplicht is altijd van kracht.

⁴ Quickscan flora en fauna, Weeresteinstraat 131 Hillegom, Elksen Ecologie, 26 juni 2023

Vissen

Er worden geen ingrepen gedaan aan wateren noch worden gezien de aard van de ruimtelijke ingrepen externe negatieve effecten verwacht.

Vlinders

Er worden geen ingrepen gedaan aan bomen voor middels de wet Natuurbescherming beschermde vlindersoorten.

Libellen

Er zijn geen geschikte wateren of groenstructuren voor middels de Wet Natuurbescherming beschermde libellen soorten aanwezig in de nabijheid van het perceel.

Zoogdieren

Muizen

Het perceel is niet geschikt voor beschermde grondgebonden zoogdieren.

Marterachtigen

Het perceel is niet geschikt voor beschermde grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn verschillende kieren langs de gevels van de bestaande bebouwing die kunnen dienen als verblijfplaats voor Vleermuizen. Aan de voorgevel is dit tussen het bakstenen gedeelte van de muur en het dak en aan de zijgevel zit er ruimte tussen het boeiboord en het dak. Er dient een vervolgonderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd voor de aanvang van de sloopwerkzaamheden.

Er is een najaarsonderzoek⁵ naar vleermuizen uitgevoerd. Hierbij zijn geen verblijfplaatsen binnen het plangebied waargenomen. Wel net erbuiten, maar dit valt buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden. In de zomer van 2024 wordt het zomeronderzoek uitgevoerd.

Vogels

Er zijn tijdens de quickscan huismussen gehoord en waargenomen in de woonwijk liggend achter het perceel. Ook zijn er enkele losliggende dakpannen waargenomen die mogelijk nestgelegenheid kunnen bieden voor huismussen. Het dak is daarnaast ongeschikt voor gierzwaluwen.

Er is een onderzoek naar huismussen uitgevoerd⁶. Hieruit blijkt dat er geen huismusnesten danwel resten hiervan zijn aangetroffen. Er is vastgesteld dat het pand niet gebruikt wordt als nestplaats van huismussen. Middels een visuele inspectie is vastgesteld dat onder de dakpannen geen geschikte nestlocaties voor huismussen aanwezig is. Zodoende zijn vervolgstappen in het kader van huismussen niet aan de orde.

Zorgplicht

De algemene zorgplicht is van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij het initiatief gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de zoogperiode van zoogdieren.

⁵ Notitie A4055-03, nader onderzoek Weeresteinstraat 131 Hillegom, IDDS, 07-12-2023

⁶ Notitie dakpanneninspectie Weeresteinstraat 131, Hillegom, IDDS, 06-06-2024

Conclusie

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen moet blijken of een ontheffing Wet natuurbescherming dient te worden aangevraagd.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Er is een notitie Externe veiligheid⁷ opgesteld. Uit deze notitie blijkt:

Hogedruk aardgasleiding

Op ca. 160 m ten noorden van het perceel ligt hogedruk aardgasleiding W-532-12 van Gasunie. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 140 m en daarmee ligt het perceel buiten dit invloedsgebied. Deze risicobron kan daarom verder buiten beschouwing blijven.

N208 (Weeresteinstraat)

Aan de N208 en in de omgeving daarvan liggen enkele LPG-tankstations, de dichtstbijzijnde ligt op ca. 2.7 km van het perceel. De vraag is of de bevoorrading van deze tankstations via de N208 ter hoogte van het perceel loopt (Weeresteinstraat). Voor deze vraag is de Omgevingsdienst West-Holland benaderd. Het antwoord luidt als volgt:

Er bevinden zich geen LPG-tankstations in de directe omgeving, zodat sprake zal zijn van een minimaal aantal LPG-transporten. Omdat transporten van gevaarlijke stoffen de bebouwde omgeving zoveel mogelijk dienen te vermijden, hoeven logischerwijs geen LPG-transporten door de bebouwde kom plaats te vinden.

Daarmee kan deze risicobron verder buiten beschouwing blijven.

Draka Interfoam B.V.

Op ca. 840 m van het perceel ligt BRZO-bedrijf Draka Interfoam B.V. Uit de Signaleringskaart blijkt dat de PR10⁻⁸ contour niet tot over het perceel reikt. In het vigerend bestemmingsplan valt te lezen dat geen sprake is van een groepsrisico omdat er sprake is van minder dan 10 dodelijke slachtoffers als gevolg van een calamiteit. Deze risicobron kan verder buiten beschouwing blijven.

⁷ Notitie Externe veiligheid Weeresteinstraat 131 in Hillegom, AVIV, 235365, 15 juni 2023

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen vanwege wegverkeer zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een weg. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van een weg. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Het perceel ligt binnen de geluidzone van de Weeresteinstraat, Weerlaan en de Pastoorslaan. Er is een akoestisch onderzoek⁸ wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï ten hoogste 62 dB Lden bedraagt als gevolg van de Weeresteinstraat. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden. Er dienen hogere waarden te worden aangevraagd.

Hogere waardebeleid

De richtlijnen hogere waarde procedure Omgevingsdienst West-Holland is het geluidbeleid dat van toepassing is. Hiervoor gelden de volgende criteria:

Een hogere waarde kan slechts worden verleend als het betreft:

1. woningen die ter plaatse noodzakelijk zijn om redenen van grond- of bedrijfsgebondenheid, of;
2. woningen die in een gemeentelijke structuurvisie worden opgenomen, of;
3. woningen die door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen, of;
4. woningen die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing;
[Van toepassing: de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een twee-onder-een kapwoning gerealiseerd.](#)
5. nog niet geprojecteerde woningen buiten de bebouwde kom die verspreid gesitueerd worden, of;
6. nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom die door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermende functie gaan vervullen voor andere woningen - in aantal ten minste de helft van het aantal woningen waaraan de afschermende functie wordt toegekend -, of voor andere geluidsgevoelige objecten, of;
7. geprojecteerde, in aanbouw zijnde of aanwezige woningen en een nog niet geprojecteerde weg voor zover die weg:
 - een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen of
 - een zodanige verkeersverzamel functie zal vervullen, dat de aanleg van die weg zal leiden tot aanmerkelijk lagere geluidsbelastingen van woningen binnen de zone van een andere weg.

en onder de voorwaarden:

8. bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB wordt akoestische compensatie toegepast;
[Er is een aanvullend onderzoek geluidwering gevel⁹ uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste materialen en akoestische voorzieningen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Er wordt akoestische compensatie toegepast zodat er wordt voldaan aan een binnenniveau van 28 dB \(5 dB](#)

⁸ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Herontwikkeling Weeresteinstraat 131 te Hillegom, Gbs Milieuvadvis, R2023.021, versie-2, 20 december 2023

⁹ Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, Nex2us b.v., 2023142.gwg.svds.a1, 11-12-2023

strenger dan het Bouwbesluit). Om een binnenniveau van 28 dB te waarborgen worden de volgende extra maatregelen getroffen:

- Ventilatie: mechanische toe- en afvoer (balansventilatie);
 - Akoestische beglazing (3 bladig glas) in voor- en zijgevel;
 - Ramen goede dubbele kierdichting $R_{kier} \geq 50,2$ dB(A);
 - Aansluitingen van kozijnen op gevelconstructies worden luchtdicht afgewerkt middels kit (tweezijdig) met een afdeklat (geluidisolatie 55,8 dB(A)/m¹ conform NPR 5272);
9. voor nog niet geprojecteerde woningen kan alleen een hogere waarde dan 53 dB als de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld als voldoende verzekerd wordt, dat de verblijfsruimten, alsmede ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, tenzij overwegingen van stedenbouw of volkshuisvesting zich daar tegen verzetten; in dat geval wordt de buitenruimte afsluitbaar uitgevoerd.
- De achterzijde is een stille gevel. Hier zijn verblijfsruimten (slaapkamers en woonkeukens) voorzien. Daarnaast zijn ook de buitenruimtes (achtertuinen) hier voorzien.
10. bij een waarde vanaf 53 dB wordt gestreefd naar ten minste één stille gevel (< 48 dB);
Hier wordt aan voldaan. De achtergevel is een stille gevel.
11. dove gevels worden bij voorkeur niet toegepast; indien toch noodzakelijk dan maximaal één dove gevel, bij voorkeur niet als voor- of achtergevel;
Er worden geen dove gevels toegepast.
12. voor nog niet geprojecteerde woningen ter vervanging van bestaande woningen is een hogere waarde alleen mogelijk als de vervanging niet leidt tot:
- een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur;
 - een toename van het aantal geluidgehinderden met meer dan 100, gerekend op bouwplanniveau;
- Niet van toepassing
13. de hogere waarde bedraagt niet meer dan 58 dB.
- Niet van toepassing

De maximaal mogelijke waarden (ambitieniveau) bedraagt 58 dB Lden. Boven de 58 dB is een uitgebreide motivering noodzakelijk. Deze motivering moet duidelijk maken waarom het noodzakelijk is om van het geluidbeleid af te wijken.

Aanvullende motivatie

Het bouwplan is voorgelegd aan de stedenbouwkundige en de welstandscommissie van Werkorganisatie HLTsamen. Zij hebben geadviseerd om met de voorgevel van de woningen aan te sluiten op de naastgelegen woning Weeresteinstraat 129. Hierdoor voegt het bouwplan zich in de bestaande stedenbouwkundige structuur wat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Het is vanuit de welstandscommissie en de stedenbouwkundige niet wenselijk dat de woningen naar achteren worden gepositioneerd. Daarnaast worden er extra maatregelen getroffen om een binnenwaarde van 28 dB te waarborgen. Zo wordt mechanische ventilatie, akoestische beglazing (3 bladig glas), dubbele kierdichting, luchtdichte afwerking middels tweezijdige kit met een afdeklat toegepast. Ook wordt extra contact- en luchtgeluidisolatie toegepast. Beide woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel een geluidluwe buitenruimte.

Conclusie

Na toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke beleid is gebleken dat een acceptabel leefklimaat in de woningen kan worden bereikt.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

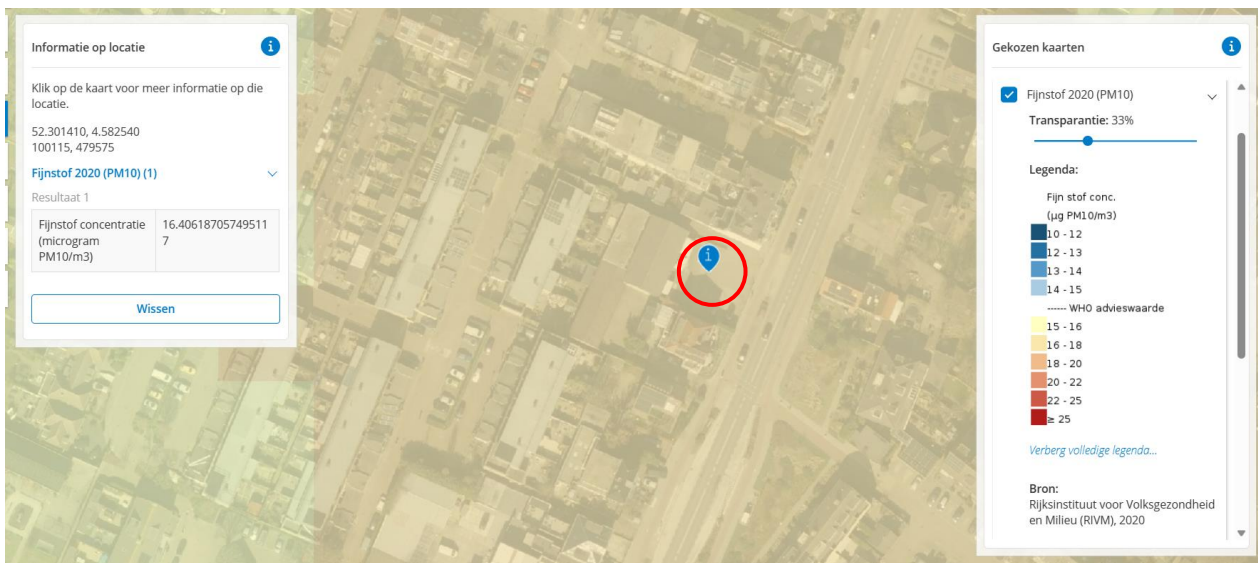
Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

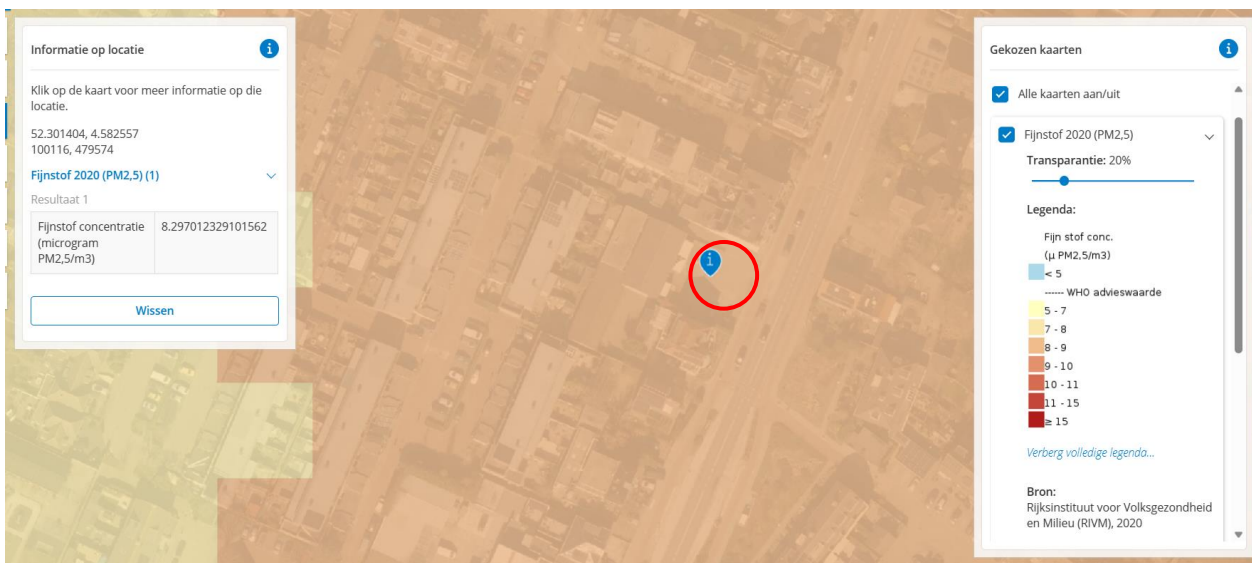
Met voorliggend initiatief worden twee woningen toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

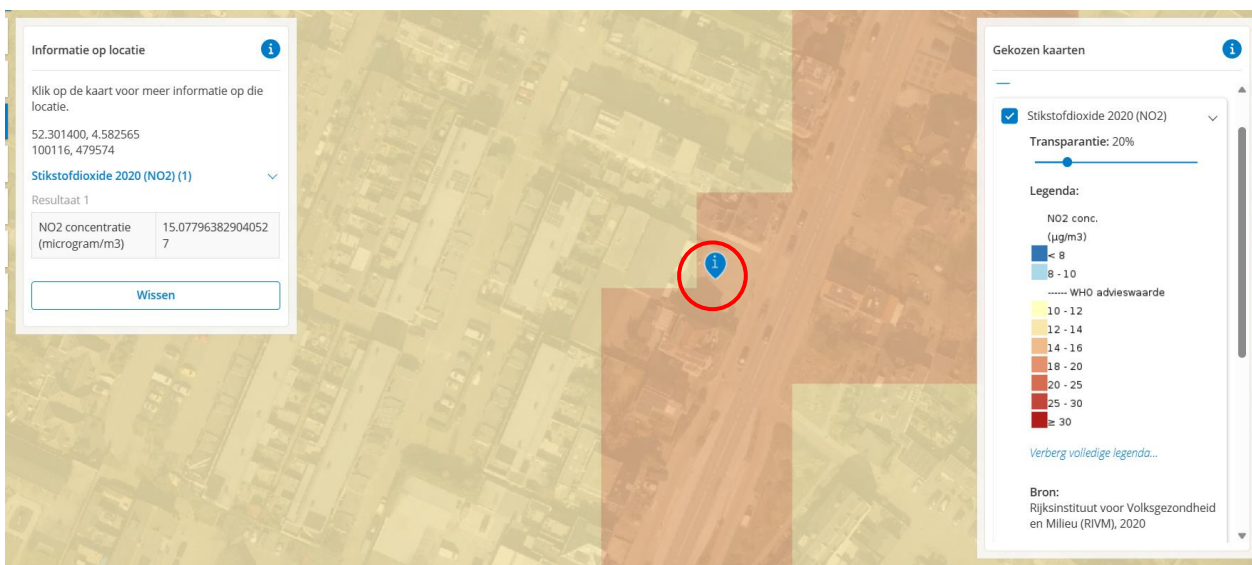
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.6, 4.7 en 4.8 zijn de concentraties weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van de nieuwe woningen aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM₁₀ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM_{2,5} (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart stikstofdioxide, NO₂ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 16,41 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,30 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO₂ 15,08 µg/m³. De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Gemeentelijk beleid

In het Hillegoms Verkeers- en Vervoersplan is in 2009 het beleid uiteengezet. Hierin worden een aantal knelpunten benoemd en zijn de doelstellingen voor de komende jaren gesteld. De focus ligt hierbij op de verkeersveiligheid, de bereikbaarheid van het station (mede vanwege de afstand naar het centrum) en het stimuleren van fietsgebruik. In de parkeerbeleidsnota 'Nota Parkeernormen 2016' staat het beleid over parkeren, met name de parkeergelegenheid (P+R) rond het station is een aandachtspunt.

Situatie

Verkeer

Het initiatief voorziet in een afname van verkeer. De bestaande bedrijfssituatie wordt geamoveerd. Hiervoor in de plaats worden twee woningen gerealiseerd. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 bedraagt de afname 18,4 motorvoertuigen per etmaal. Het perceel ligt binnen een matig stedelijke omgeving (bron: CBS) in de rest van de bebouwde kom. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de bestaande en toekomstige situatie weergegeven.

Tabel verkeersgeneratie

Functie		Verkeersgeneratie (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Mvt/etmaal		
Type	Aantal/ opp	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddelde
Bedrijfslocatie	340m ²	9,1	10,9	Per 100m ² bvo, werkplaats	30,9	37,1	34
Twee-onder-een kapwoning, koop	2	7,4	8,2	Per woning	14,8	16,4	15,6
Totaal (afname)							18,4

De afname leidt tot een verbetering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is dan ook groot genoeg om het verkeer op te vangen. De woningen worden ontsloten via de bestaande uitrit aan de Weeresteinstraat.

Parkeren

De gemeente heeft voor woningbouw parkeernormen opgenomen in het parkeerbeleid (Nota parkeernormen, gemeente Hillegom 15 april 2016). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woningtypes. Zo is er een aparte parkeernorm voor verschillende woninggroottes en voor aanleunwoningen. Het parkeeraanbod van de beoogde woningbouw dient aan deze normen te voldoen.

Voor woningen met een bruto vloeroppervlak groter dan 150m² bedraagt de parkeernorm 2,1 parkeerplaatsen per woning. Met voorliggend initiatief worden twee woningen gerealiseerd. Er is voor het parkeren $2 \times 2,1 = 4,2$ parkeerplaatsen nodig in de nieuwe situatie. In de oude situatie is de parkeerbehoefte $3,5 \times 2,4 = 8,4$ parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte neemt af en er worden op eigen terrein 4 parkeerplaatsen gerealiseerd welke cijfermatig als 3 parkeerplaatsen worden gerekend. Het plan voldoet hiermee aan de Nota Parkeernormen gemeente Hillegom 15 april 2016.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat

de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Het perceel is gelegen binnen het beheersgebied van Hoogheemraadschap van Rijnland. Zij zijn verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer.

Op 9 maart 2016 heeft het algemeen bestuur van hoogheemraadschap van Rijnland het Waterbeheerplan 5 (WBP) vastgesteld. In dit plan geeft het Hoogheemraadschap aan wat haar ambities voor de planperiode 2016-2021 zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. De hoofddoelen zijn:

- waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen vanuit de zee en de rivieren;
- voldoende water: er is voldoende water. Niet te veel en niet te weinig, passend bij het gebruik.
- schoon en gezond water: Rijnlands water is schoon, zodat de mens, de natuur en de economie er optimaal gebruik van kunnen maken.
- waterketen: het afvalwater wordt optimaal gezuiverd en de grondstoffen hergebruikt.

Per 1 juni 2020 is een nieuwe Keur (opvolger van de Keur 2015) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Hoogheemraadschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland nader uitgewerkt. Zo zijn er voorwaarden compensatie verhard oppervlak. Indien een initiatiefnemer meer dan 500m² extra verhard oppervlak wil aanleggen is er compensatie in de vorm van open water vereist van 15% van de totale verharde oppervlakte. Als er boven de 10.000 m² verhard oppervlak wordt aangelegd moet dit gecompenseerd worden aan de hand van een maatwerkberekening.

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

1. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
2. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
3. Afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
4. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;

5. Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel 4:

- zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
- lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

Situatie

Verhard oppervlak

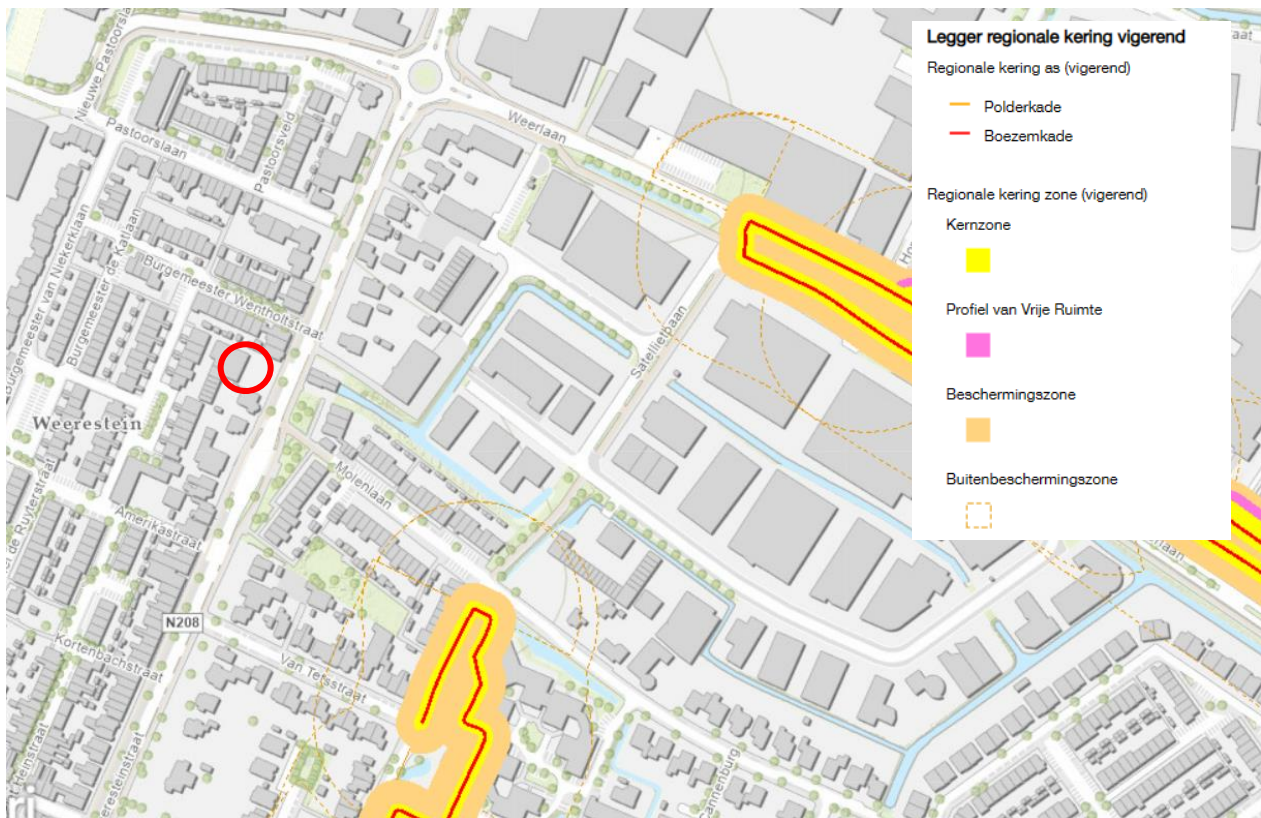
Het volledige perceel is verhard. Met voorliggend initiatief neemt de verharding af. De achterliggende gronden worden ingericht als tuin bij de woningen. Compenserend maatregelen vanuit het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn niet noodzakelijk.

Riolering

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden ingezameld en aangesloten op de bestaande gescheiden riolering. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

Waterkering

Op afbeelding 4.9 is een uitsnede van de leggerkaart regionale keringen weergegeven. Met rood is de locatie van het perceel aangegeven.

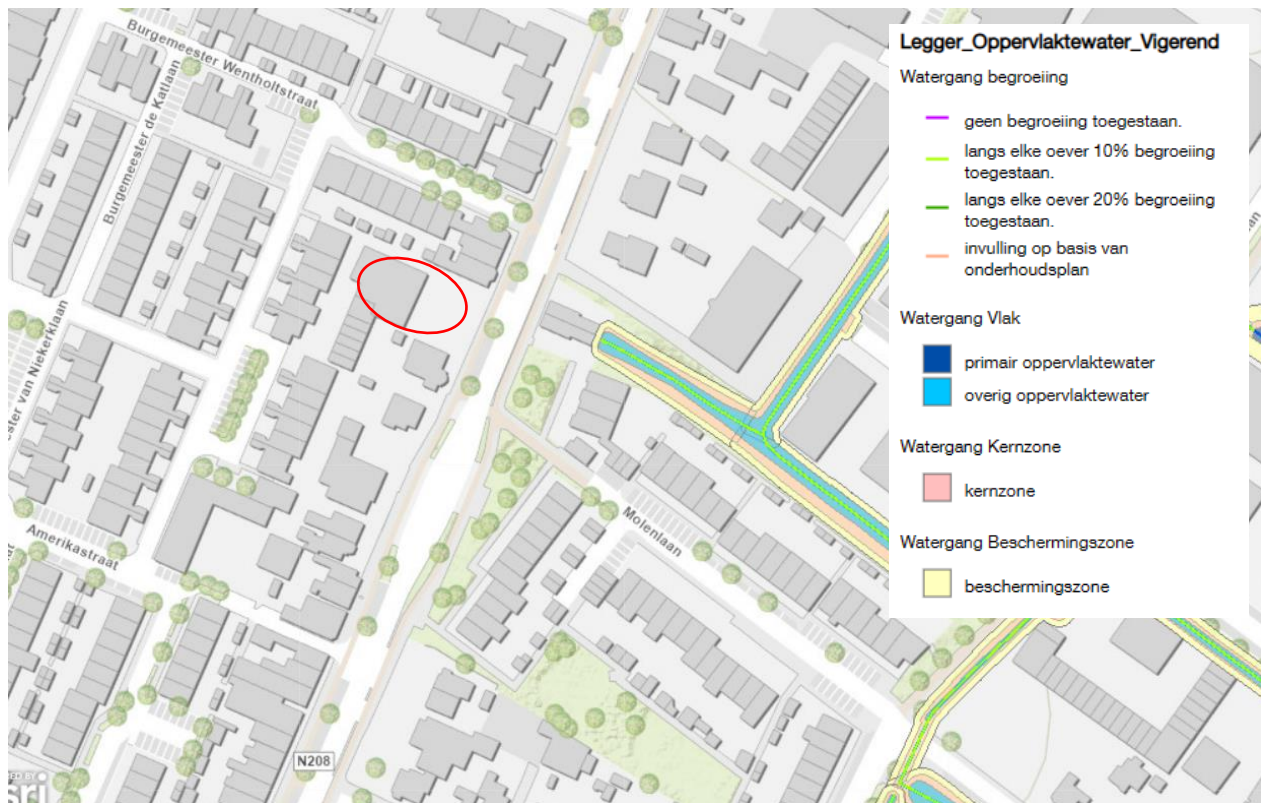


Afbeelding 4.9: Uitsnede leggerkaart regionale keringen (bron: rijnland.maps.arcgis.com)

Ten oosten van het perceel liggen twee regionale keringen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd buiten de buitenbeschermingszones van deze keringen. Aanvullend onderzoek naar de stabiliteit van de keringen is niet noodzakelijk.

Oppervlaktewater

Op afbeelding 4.10 is een uitsnede van de leggerkaart oppervlaktewater weergegeven. Met rood is de locatie van het perceel aangegeven.



Afbeelding 4.10: Uitsnede leggerkaart oppervlaktewater (bron: rijnlant.maps.arcgis.com)

Ten oosten van het perceel ligt een watergang. Deze heeft de categorie 'overig oppervlaktewater' toegekend gekregen. De woningen worden op voldoende afstand van de watergang gerealiseerd. Er vinden geen werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een

overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in amoveren van een bedrijf en het realiseren van een twee-onder-een kapwoning. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden. Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effecten

Kenmerken van het project

Het initiatief blijft ruim onder de drempelwaarde van een oppervlakte van 100 hectare of meer. De locatie ligt in het bestaande stads- en dorpsgebied van Hillegom. De woningen worden gepositioneerd in de gevellijn van de naastgelegen woning aan de Weeresteinstraat 129. Er wordt voldoende afstand aangehouden tot de zijdelingse perceelgrenzen. Hierdoor sluit de woning goed aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bestaande uitrit aan de Weeresteinstraat blijft behouden. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu)

Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Het perceel is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en Natura-2000 gebied. Ook is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN.

Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor het initiatief zijn, in deze toelichting, de relevante milieuaspecten beoordeeld en/of nader onderzocht. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat nadelige milieugevolgen voor de omgeving uitgesloten zijn.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de ontwikkelaar aangegaan. Tussen de gemeente Hillegom en de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op 11 april 2023 is er een brief gestuurd naar de omwonenden en de eigenaar van de naastgelegen garageboxen om hen te informeren dat de huidige opstallen worden gesloopt en dat er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Naar aanleiding hiervan hebben de bewoners van de Burgemeester Wentholtstraat nr. 1 t/m 7 op 9 augustus 2023 middels een brief gereageerd met enkele vragen. Deze vragen zijn op 10 augustus 2023 via de mail beantwoord.

Met de bewoners van Burgemeester Hermanslaan 20, 22 en 24 zijn enkele gesprekken gevoerd om een deel van het perceel te verkopen waardoor zij de mogelijkheid krijgen om de tuinen van hun woning te vergroten.

Procedure

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen.