

Bestemmingsplan

Molenstraat 24

Gemeente Hillegom



Ontwerp 27 november 2023
NL.IMRO.0534.bpMolenstraat24.ON01

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229-216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING -----	5
1.1	Aanleiding tot planopstelling-----	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied -----	5
1.3	Vigerend bestemmingsplannen-----	6
1.4	Leeswijzer-----	8
2.	PLANBESCHRIJVING -----	9
2.1	Historische context-----	9
2.2	Bestaande situatie -----	10
2.3	Beoogde ontwikkeling-----	12
2.4.2	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing -----	16
3.	BELEIDSKADER -----	18
3.1	Rijksbeleid -----	18
3.2	Provinciaal beleid-----	19
3.3	Regionaal beleid-----	23
3.4	Beleid gemeente Hillegom -----	23
3.5	Conclusie afweging relevant beleidskader -----	27
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN -----	28
4.1	Duurzaamheid -----	28
4.2	Waterhuishouding (watertoets) -----	31
4.3	Bodemkwaliteit-----	33
4.4	Cultureel erfgoed -----	35
4.5	Natuurwaarden -----	37
4.6	Verkeer en parkeren-----	38
4.7	Geluidhinder-----	40
4.8	Milieuzonering bedrijven-----	42
4.9	Luchtkwaliteit-----	44
4.10	Externe veiligheid -----	45
4.11	Beperkingengebied luchthaven Schiphol-----	47
4.12	Kabels en Leidingen-----	48
4.13	Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden -----	48
4.14	M.e.r.-beoordeling-----	49
4.15	Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten-----	51
5.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	52
5.1	Algemeen -----	52
5.2	Juridische vormgeving -----	52
5.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen -----	53
5.4	Handhaving-----	53
6.	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID -----	54
6.1	Maatschappelijke haalbaarheid-----	54
6.2	Economische en financiële haalbaarheid -----	55

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Watertoets, 28 september 2022
- Bijlage 2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenstraat 22, bodemkwaliteitsbureau Grondslag, 26 juni 2019
- Bijlage 3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van den Endelaan 70 en Molenstraat 24, versie II, bodemkwaliteitsbureau Grondslag, 10 januari 2023
- Bijlage 4. Asbestinventarisatierapport, Dalmulder milieumanagement, 20 april 2020
- Bijlage 5. Toets in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 14 december 2022
- Bijlage 6. Stikstofdepositieonderzoek, HzA stedenbouw & landschap, 24 november 2023
- Bijlage 7. Projectberekening Aerius 2022 realisatiefase, 24 november 2023
- Bijlage 8. Projectberekening Aerius 2022 gebruiksfase, 24 november 2023
- Bijlage 9. Parkeeronderzoek, De Verkeerstellers, maart 2020
- Bijlage 10. Onderzoek wegverkeerslawaaï, Peutz, 9 september 2022
- Bijlage 11. Onderzoek bedrijven en milieuzonering, Peutz, 27 september 2023
- Bijlage 11. Schaduwestudie, architectenbureau Ruben Wennekers, 27 oktober 2023
- Bijlage 12. Verslag participatie 20 april 2022

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

Initiatiefnemer wil 10 appartementen realiseren op de hoek van de Van den Endelaan 70 / Molenstraat 24 in samenhang met een nieuw gebouw voor 3 appartementen achter het bestaande woongebouw aan de Molenstraat 22. De verbouw van de begane grond van het pand op nummer 22 is inmiddels al vergund met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure, en valt buiten de scope van dit bestemmingsplan.

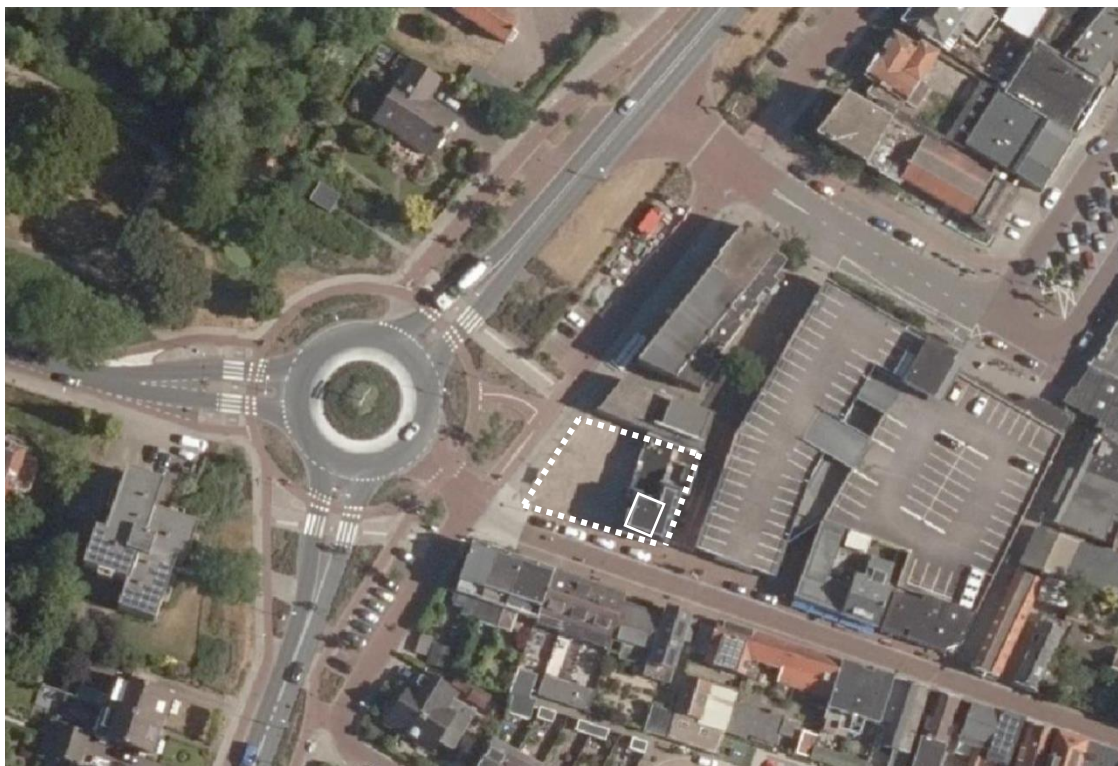
Op basis van het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Hillegom (vastgesteld 23 januari 2014) hebben de gronden de bestemming 'Centrum – uit te werken'. Tot de vaststelling van een uitwerkingsplan voor de locatie geldt een bouwverbod. Het bouwplan voldoet niet aan de uitwerkingsregels zoals in het bestemmingsplan opgenomen omdat er appartementen op de begane grond zijn voorzien. Het bouwplan is daarmee binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Centrum niet realiseerbaar.

Voorliggend bestemmingsplan 'Hoek Van den Endelaan Molenstraat' maakt deze ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk. Met de realisatie van het bouwplan wordt in een behoefte voorzien. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Hillegom.

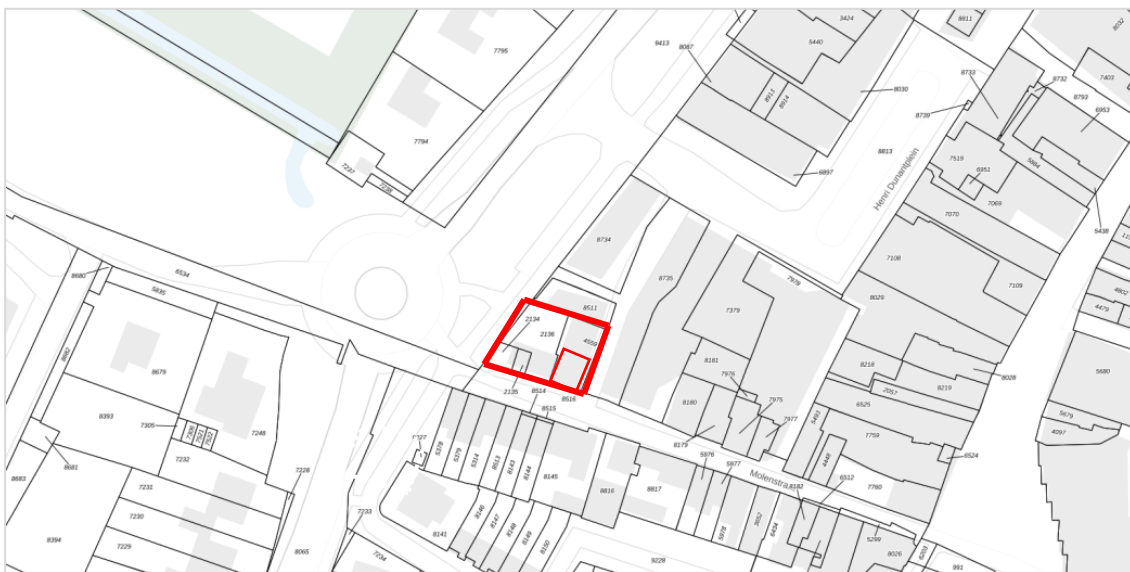
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie maakt onderdeel uit van het herontwikkelingsproject voor het centrumgebied van Hillegom, tussen Henri Dunantplein aan de noordzijde en de Molenstraat aan de zuidzijde.

De percelen Hoek Van den Endelaan Molenstraat zijn kadastraal bekend als Hillegom, sectie A, nrs.2134, 2135,2136 en 4559 en heeft een totale omvang van 560 m² (zie *afb.2*).



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



afb.2 Kadastrale gegevens planlocatie, planlocatie indicatief

1.3 Vigerend bestemmingsplannen

Voor de projectlocatie gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Centrum;
- Parapluplan Parkeren;
- Parapluplan Wonen.

Bestemmingsplan Centrum

De planologische ruimte voor ontwikkelingen op de locatie is vastgelegd in het bestemmingsplan Centrum, vastgesteld 23 januari 2014. De planlocatie heeft de bestemming 'Centrum – uit te werken' De bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' heeft een beschermende doelstelling en vormt onderdeel van deze afweging.

De volgende uitwerkingsregels zijn voor beoogde ontwikkeling Hoek Van den Endelaan Molenvaart relevant:

- stedenbouwkundige belangen mogen zich niet het bouwplan verzetten, waarbij in elk geval geldt dat voldaan moet worden aan de eisen van het voor het centrumgebied geldende beeldkwaliteitsplan;
- voldaan moet worden aan de Evaluatie Masterplan Centrum van 8 januari 2009;
- voldaan moet worden aan het raadbesluit van 20 september 2012 (nr. 3.Bestuur/3290) Kaders voor bestemmingsplannen 'Centrum' en 'Bedrijventerreinen';
- woningen zijn slechts toegestaan op verdieping(en) en dienen naar aantal en woningtype te passen in de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering;
- er dient te worden voldaan aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde (hogere) grenswaarden;
- nabijgelegen bedrijven mogen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad;
- het uitwerkingsplan in financieel-economische zin uitvoerbaar is, waarbij het kostenverhaal is verzekerd door middel van een exploitatieplan dan wel de kosten anderszins verzekerd zijn.

In de bouwregels geldt een bouwverbod, zolang geen procedure wordt doorlopen in samenspraak met het bevoegd gezag.

Na uitwerking zijn verschillende centrumfuncties mogelijk binnen de bestemming, waaronder wonen, detailhandel en dienstverlening. 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;

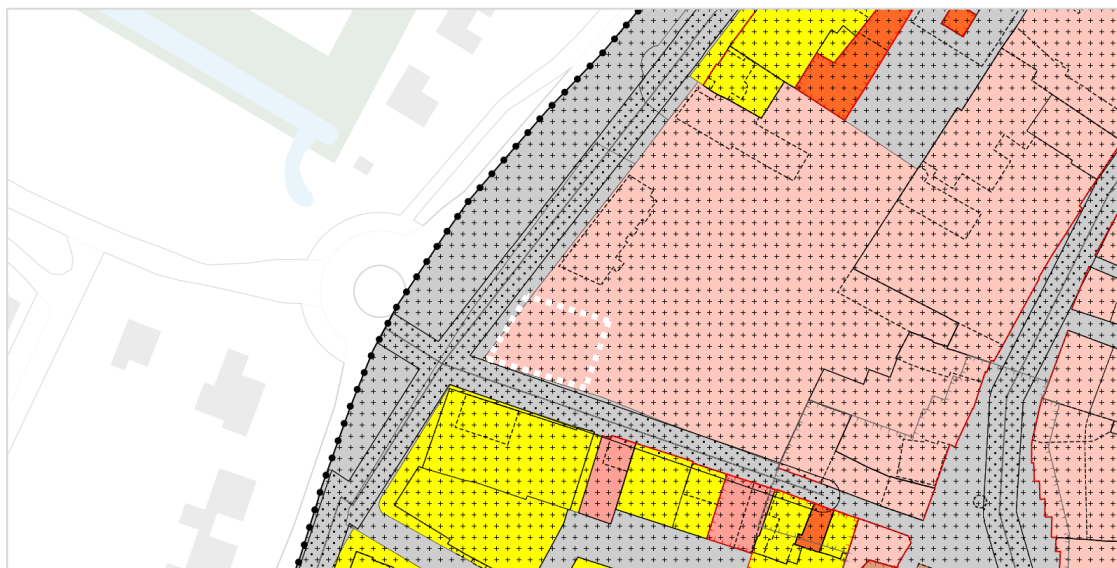
- de visie uit het Masterplan om te komen tot een compact winkelcentrum blijft bestaan;
- de in het Masterplan voorgestelde herontwikkeling van de noordzijde van het Henri Dunant-plein heeft plaatsgevonden. De plannen voor herontwikkeling van de zuidzijde bevinden zich in de initiatieffase. Het plein 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'.

Parapluplan Wonen

Er is recent jurisprudentie ontstaan ten aanzien van de manier waarop het begrip wonen in het kader van een bestemmingsplan moet worden uitgelegd. Middels het paraplu bestemmingsplan worden enkele begrippen toegevoegd aan de geldende bestemmingsplannen c.q. vervangen.

Parapluplan Parkeren

Het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren is een facetplan dat als het ware over alle geldende bestemmingsplannen heen is gelegd. In dit bestemmingsplan is een koppeling gemaakt naar de beleidsregels voor parkeren in de gemeente Hillegom. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting dat bestemmingsplannen voor 1 juli 2018 moeten zijn voorzien van een parkeerregeling. De algemene regel is dat een omgevingsvergunning voor het bouwen en gebruiken van een bouwwerk slechts wordt verleend als er in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand gehouden. Of daarvan sprake is, wordt bepaald aan de hand van de gemeentelijke parkeerregels.



afb.3 Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan 'Centrum', planlocatie indicatief

Bestemmingswijziging

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

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

De bestemmingswijziging op de locatie Hoek Van den Endelaan Molenstraat betreft het uitwerken van een woonbestemming voor de locatie, het vastleggen van een bouwvlak en tevens het toestaan van het wonen op de begane grond.

Voor de realisatie van 2 woningen (en een stenen muur) op de begane grond van Molenstraat 22 is in april 2021 een omgevingsvergunning verleend (uitgebreide procedure afwijking bestemmingsplan). Het woongebouw Molenstraat 22 is buiten de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan gehouden. De tuinmuur is in voorliggend plan juridisch verankerd.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Na dit inleidende hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 het plan aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Duin en Bollenstreek en de gemeente Hillegom. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de procedure en de economische haalbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische context

Hillegom is de meest noordelijk gelegen gemeente van de Greenport Duin-en Bollenstreek. Het dorp is een onderdeel van de oostelijke kernenrij die in de bollenstreek is ontstaan op het hoger gelegen gedeelte van de strandwal van de binnenduinrandzone. Het noord-zuid gerichte patroon van de strandwallen is nog altijd bepalend voor de landschapsstructuur. Dit uit zich in de hoofdrichting van wegen en waterlopen en in het grondgebruik.

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.

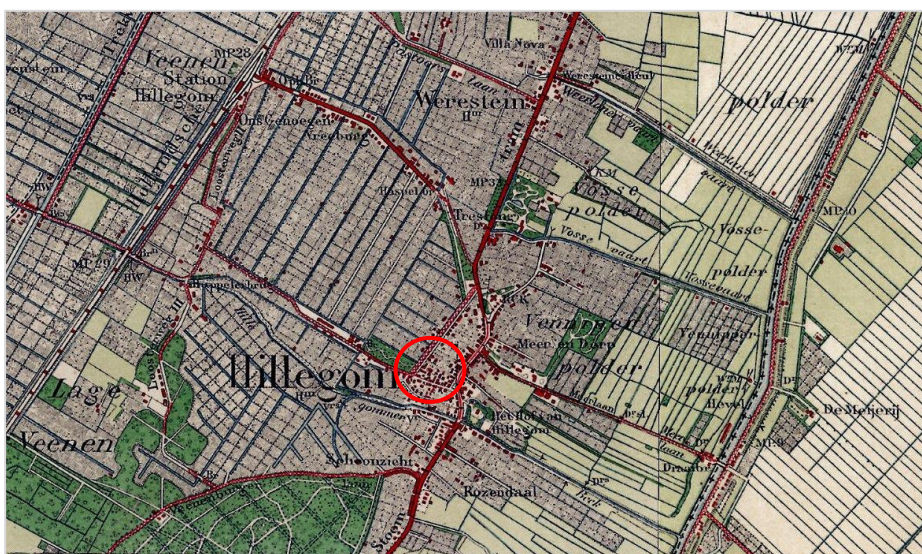
Het historische lint Van den Endelaan vormt de westelijke begrenzing van het centrumgebied. De Molenstraat de historische route langs de Hillegommerbeek naar het centrum.

Pas in de afgelopen eeuw zijn de omliggende woonwijken en bedrijventerreinen ontwikkeld. Door deze veranderingen in en rond het centrum van Hillegom is de oude structuur wat minder zichtbaar geworden. Toch is het historische karakter van het centrum nog altijd een belangrijke kwaliteit waarmee Hillegom zich onderscheidt in de regio. 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 waardevolle oude gebouwen, parken en structuren in het centrum vormen van oudsher een belangrijke ontmoetingsplek waar de Hillegommers samenkomen. De gemeente wil deze functie in het centrum versterken door leegstand aan te pakken en ontwikkelingen mogelijk te maken.

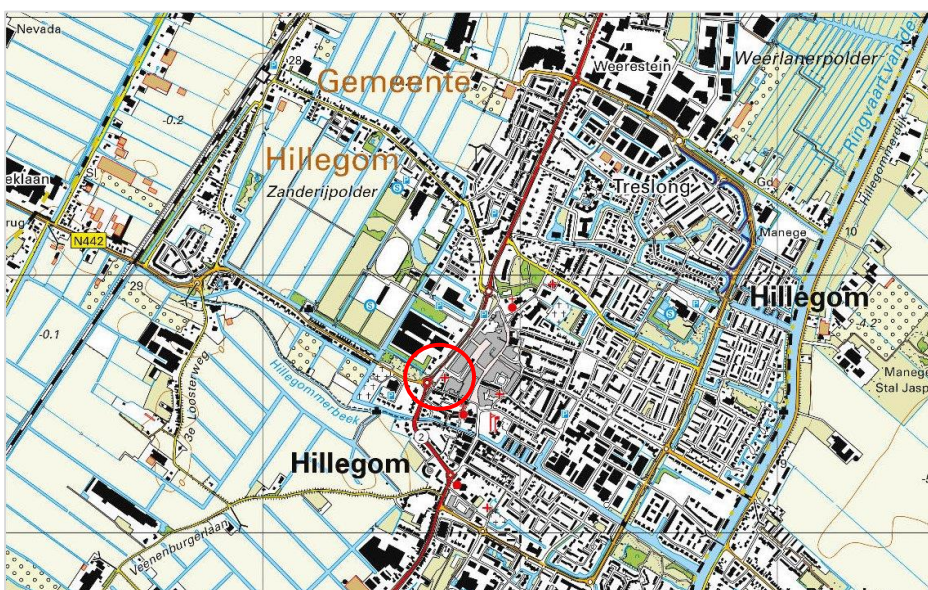


(situatie 1850)

afb.4 Tot 1900 is het dorp nauwelijks gegroeid. Historische structuren zijn nu nog in het dorp herkenbaar: Hoofdweg, Molenstraat, Meerstraat, Molenstraat met Hillegommerbeek



afb.5 De Van den Endelaan ligt parallel aan de Hoofdstraat als belangrijke route aan de westzijde van het centrum. Daarna volgen uitbreidingen in de vorm van woonwijken ten oosten van het centrum.



afb.6 Oorspronkelijke structuren zijn verloren gegaan, maar er heeft ook 'stadsvernieuwing' plaatsgevonden.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

De planlocatie bestaat uit de gronden van de voormalige drukkerij van Pelhad aan de Molenstraat 22, en het voormalige café De Hangkous op de hoek van de Van den Endelaan en de Molenstraat.

De voormalige drukkerij aan de Molenstraat is een herkenbaar pand uit de jaren '20 van de vorige eeuw. 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 aaneengeschaalde 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.

Het hele pand is in gebruik voor wonen¹. De bovenliggende etages zijn via de achterzijde bereikbaar.

Op 15 april 2020 is het leegstaande restaurant op de hoek van de Van den Endelaan/Molenstraat door een grote brand verloren gegaan. Omliggende panden zijn gespaard gebleven. Vanwege instortingsgevaar is de voorgevel van het pand neergehaald door de brandweer. Direct daarna zijn door initiatiefnemer om veiligheidsredenen de resten van het gebouw opgeruimd en is het terrein opgeschoond. Ook de beplanting in de tuin is bij de brand verloren gegaan. Sinds die tijd ligt het braak, gereed voor ontwikkeling.



afb.7 Huidige situatie, gevelbeeld Molenstraat



afb.8 Ruïne van het restaurant voor sloop

Hillegom centrumgebied

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



afb.9 Gevelbeeld langs de Molenstraat voor de sloop van Molenstraat 24 en Van den Endelaan 70

¹Omgevingsvergunning Molenstraat 22, vastgesteld 26 april 2021

De gevelwand langs de Van den Endelaan wordt bepaald door de voormalige school, een beeldbepalend karakteristiek pand binnen Hillegom centrum. Dit gebouw (Henri Dunantplein 2) wordt getransformeerd naar een wooncomplex geschikt voor kamerverhuur met 18 kamers. De transformatie van het pand vindt enkel inpandig plaats.



afb.10 Gevelbeeld langs de Van den Endelaan

2.2.2 Functionele structuur

De panden hebben zowel een voorzijde aan de Van den Endelaan als aan de Molenstraat.

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.

De woningen en bedrijven langs de Van den Endelaan staan aan een parallelweg waar ook langs geparkeerd wordt. Tussen de school en de Van den Endelaan 64-68 ligt een steeg. Vanaf de steeg tot de Molenstraat is de parallelweg ingericht als fietspad en niet voor autoverkeer toegankelijk.

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het initiatief betreft de realisatie van 10 appartementen op de hoek van de Van den Endelaan 70 / Molenstraat 24 in samenhang met de sloop van de bijgebouwen achter het bestaande woongebouw 22 en de realisatie van 3 appartementen op het achtererf.

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Op de hoek van de Molenstraat en de Van den Endelaan wordt een appartementengebouw gerealiseerd met de uitstraling van 4 (heren-)huizen. Het complex varieert in hoogte van 3 tot 4 bouwlagen (2 à 3 bouwlagen met kap). De hoofdentree is aan de Van den Endelaan. Vanaf de Molenstraat zijn individuele bergingen bereikbaar.

Aan de Molenstraat 22 blijft de hoofdvorm van het gebouw (woonvilla) intact². Op het achtererf wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd met 3 appartementen. Aan de zijgevel wordt een gemetselde erfafscheiding gerealiseerd. Op het achtererf bevindt zich een gemeenschappelijke berging.

2.3.2 Functionele structuur

Bebouwing

In het achterhuis aan de Molenstraat 22 worden drie woningen gerealiseerd met een sociale huurprijs. De drie appartementen hebben een oppervlakte van ca. 42 m² bvo.

Aan de Van de Endelaan worden 1 sociale huurwoning, 5 middeldure huurwoningen en 4 vrije sector huurwoningen gerealiseerd, waarvan het penthouse vooralsnog zal worden bewoond door initiatiefnemer. De appartementen variëren van klein (6 appartementen hebben een afmeting variërend tot ca. 60 m² bvo) tot middelgroot (5 appartementen groter dan 60 m² bvo).

Ontsluiting en parkeren

De Molenstraat is goed bereikbaar per auto. Parkeren is langs de straat in openbaar gebied mogelijk. De Van den Endelaan is ter hoogte van de planlocatie een fietspad.

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 bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid zijn voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

De opkomsttijd van de brandweer naar het plangebied wordt met circa twee minuten overschreden. Vanwege deze overschrijding wordt geadviseerd door de Veiligheidsregio Hollands Midden om de rookmelderdichtheid in de woningen te verhogen. Dit zorgt ervoor dat de aanwezigen tijdig gealarmeerd worden bij een beginnende brand, en zo meer tijd hebben om te vluchten.

Afval

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

Impressie van de beoogde ontwikkeling:



afb.11 Gevelbeeldnieuwe situatie Van den Endelaan (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)

²Het hoofdgebouw aan de Molenstraat 22 blijft buiten deze bestemmingsplanwijziging



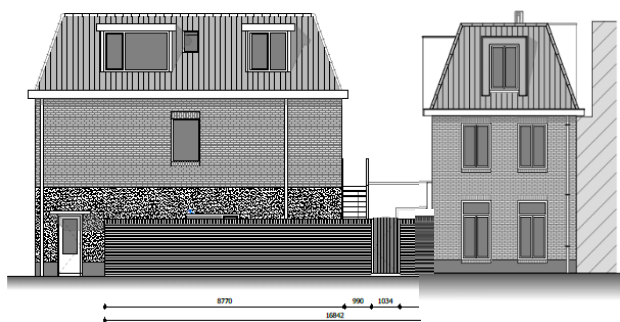
afb.12 Gevelbeeld nieuwe situatie Molenstraat (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



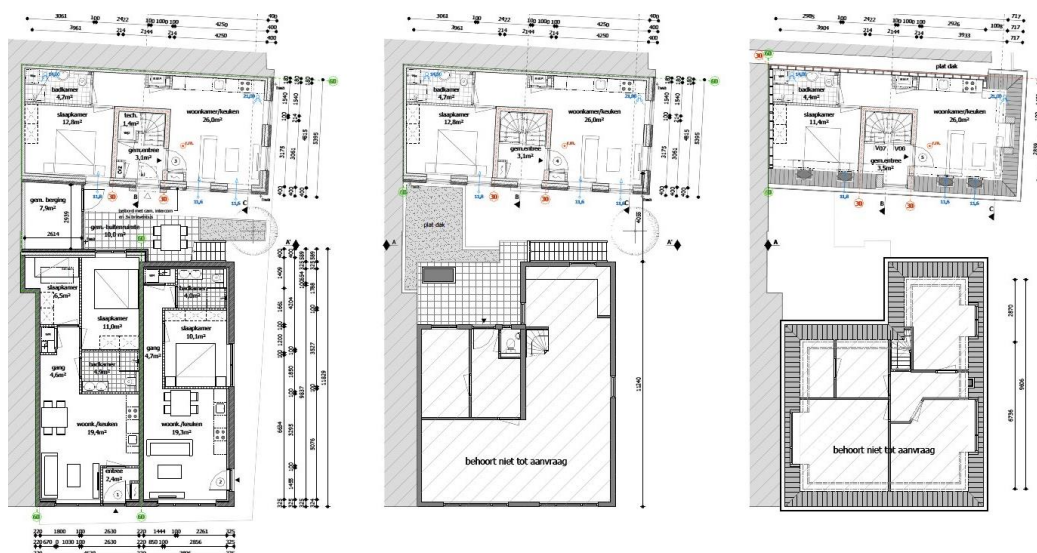
afb.13 Plattegronden bouwplan Van den Endelaan / Molenstraat 24 (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.14 Te slopen bijgebouwen achter Molenstraat 22 (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.15 Gevelbeeld nieuwe situatie steeg, met schutting (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.16 Plattegronden nieuwe situatie Molenstraat 22 (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.17 Impressie nieuwbouw Hoek Van den Endelaan Molenstraat (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb.18 Nieuw gevelbeeld Van den Endelaan (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)



afb. 19 Nieuw gevelbeeld Molenstraat (bron: architectenbureau Ruben Wennekers)

2.4.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het is belangrijk om voorgenomen ontwikkeling in ruimtelijk verband te zien met zowel de bestaande woningen en bedrijven in de omgeving, als beoogde ontwikkellocaties.

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 en de Van den Endelaan.

Relatie bestaande bebouwing

Het bestaande gebouw Molenstraat 22 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. Gevelindeling, bouwhoogte, goothoogte en de variatie in nokrichting, kap of dakvorm zorgen er voor dat de ontwikkeling zich voegt in de omgeving.

De ontwikkeling is ruimtelijk passend omdat het de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert en historisch Hillegom herkenbaar houdt.

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.

Afweging

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

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie 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.

Afweging

De ontwikkeling van 13 extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hillegom is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan draagt niet direct bij aan de doelstelling van het Rijk maar vormt ook geen belemmering voor het behalen van de Rijksdoelstellingen. Geconcludeerd kan worden dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gesitueerd ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

"Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 13 extra woningen, daarmee dient de ontwikkeling conform vaste jurisprudentie aangewezen te worden als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve doorlopen te worden waarbij de 'behoefte' onderbouwd moet worden. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt is een onderbouwing van de 'behoefte' van de ontwikkeling voor voorliggend bestemmingsplan voldoende.

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op wijze waarop de locatie aansluit op de (regionale) behoefte en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit de toelichting blijkt dat het plan zowel voorziet in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

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, geconsolideerd 1 april 2023) 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.

De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit. Hierna worden de relevante kaartlagen van de kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten nader omschreven.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het kustcomplex. Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. Bij ontwikkelingen in het kustcomplex horen de volgende richtlijnen:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen “hoog en droog” en “laag en nat” en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.

De planlocatie Hoek Van den Endelaan Molenstraat maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied zijn geen kenmerken van het kustcomplex en het strand- en duinlandschap aanwezig. Het betreft een binnenstedelijke herstructureringslocatie. Bij de oorspronkelijke keuze voor nederzetting op de strandwal is rekening gehouden met de aanwezige ondergrond.

Laag van cultuur- en natuurlandschappen

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. Voor het bollenlandschap gelden de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

De Molenstraat is op de kaart aangegeven als lint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied met rond het plangebied bedrijvigheid en woningen. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling plaatsvindt in een reeds bestaande verdichte zone. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bollenvelden aanwezig, waardoor het zicht hierop niet versterkt kan worden.

Laag van de stedelijke occupatie

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. Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. Tevens dragen ontwikkelingen bij aan het versterken van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Met de ontwikkeling Hoek Van den Endelaan Molenstraat wordt aangesloten op het dorpse karakter van Hillegom. Het plan voorziet in verschillende type woningen in het centrumgebied. Het betreft een perceelsgewijze ontwikkeling waarbij geen ingrepen in de openbare ruimte plaatsvinden. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hillegom, waarin de versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur is opgenomen.

Afweging

Het toevoegen van woningen binnen bestaande dorpskernen is over het algemeen geen provinciaal belang. Zolang de toevoeging passend is binnen het lokale (met de provincie afgestemde) woonbeleid, zijn er geen provinciale belangen in het geding.

De ontwikkeling sluit aan op het gebiedsprofiel van de Bollenstreek, met kwaliteitsverbetering in het centrumgebied.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De meest recente versie dateert van 15 maart 2022. De verordening bevat juridische doorwerking van het visiedeel van het Omgevingsbeleid en bevat regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Op grond van de Omgevingsverordening zijn voor de voorgenomen ontwikkeling de volgende artikelen van toepassing.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 6.9 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - i. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 - i. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - ii. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen (sub a), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. De relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen zijn in toelichting paragraaf 3.2.1 toegelicht. Hieruit blijkt dat het beoogde plan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart en gebiedsprofielen voldoet.

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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

- a. *de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;*
- b. *indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.'*

Bij het voorgenomen plan is in toelichting paragraaf 4.1.1 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Sub b is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling binnen het bestaand stads- en dorpsgebied is voorzien. De beoogde ontwikkeling is passend binnen het afwegingskader woningbouw voor de gemeente Hillegom. De onderbouwing naar aanleiding van het afwegingskader (zowel kwalitatief als kwantitatief) vormt ook de basis voor onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie uit de toetsing is dat de behoefte aan het beoogde woningbouwplan voldoende is aangetoond. In het gemeentelijk woonprogramma (zie verder ook paragraaf 4.1.1) is opgenomen dat minimaal 25% van de woningen uit sociale huurwoningen moet bestaan. In het beoogde plan wordt hier aan voldaan. In regionale afspraken ligt vast dat ieder nieuwbouwplan voor 30% in sociale woningbouw voorziet. De raad heeft zich daaraan geconfirmeerd. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10 van de Omgevingsverordening.

Parkeernorm sociale huur

In artikel 6.10b van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen over de parkeernorm bij sociale huurwoningen:

- a. *een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning;*
- b. *In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.*

In het project worden 4 woningen gerealiseerd met een sociale huurprijs, die via een particulier verhuurder zullen worden verhuurd. In paragraaf 4.6.2 van de toelichting bij dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de vastgestelde parkeernormen van de gemeente Hillegom voor de het wonen in het centrum. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10b van de Omgevingsverordening.

Bereikbaarheid

In artikel 6.10d van de Omgevingsverordening is opgenomen dat *'een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling rekening houdt met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid'*.

In paragraaf 4.6.1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan wordt ingegaan op het verkeer dat gerelateerd is aan dit project. Daarmee wordt er voldaan aan artikel 6.10d van de Omgevingsverordening. Gezien de voormalige functies van de locatie, drukkerij en horeca, is de extra verkeersaantrekkende werking beperkt en bezorgt geen overlast op de omgeving.

Klimaatverandering

In artikel 6.50 'risico's van klimaatverandering' wordt gesteld dat er in een bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de risico's van klimaatverandering. Hierbij dienen onderwerpen zoals wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte behandeld te worden. In paragraaf 4.2 van de toelichting wordt nader ingegaan op de waterhuishouding in het plan, in paragraaf 4.1.2 van de toelichting op het duurzaam bouwen in het plan.

Afweging

In totaal gaat het om een toevoeging van 13 woningen. Dit betekent dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling dat op basis van de Omgevingsverordening moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het betreft een binnenstedelijke ontwikkeling en het initiatief voorziet in een actuele regionale behoefte zoals ook wordt beschreven in paragraaf 4.1. Er is veel vraag naar betaalbare woonruimte in de regio.

Verder wordt er rekening gehouden met toekomstbestendig bouwen en een gezonde leefomgeving.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Hillegom maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeenten gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van de regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen. De Regionale Structuurvisie (RSV) geeft de grote lijnen weer van de gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad. In de Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Afweging

Voorliggend plan is beperkt van omvang en is daardoor niet van wezenlijke invloed op het regionale beleid. De realisatie van nieuwe woningen past binnen de ambitie van een top woonregio. Het plan is daarbij niet in strijd met de overige kernbeslissingen.

3.4 Beleid gemeente Hillegom

3.4.1 Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom (actualisatie 2021)

De Omgevingsvisie Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland is vastgesteld op 18 februari 2018 en als laatste in 2021 geactualiseerd. Op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie Hillegom is de locatie gelegen in het deelgebied Historisch hart. In de koers van Historisch hart is het volgende opgenomen:

- 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.

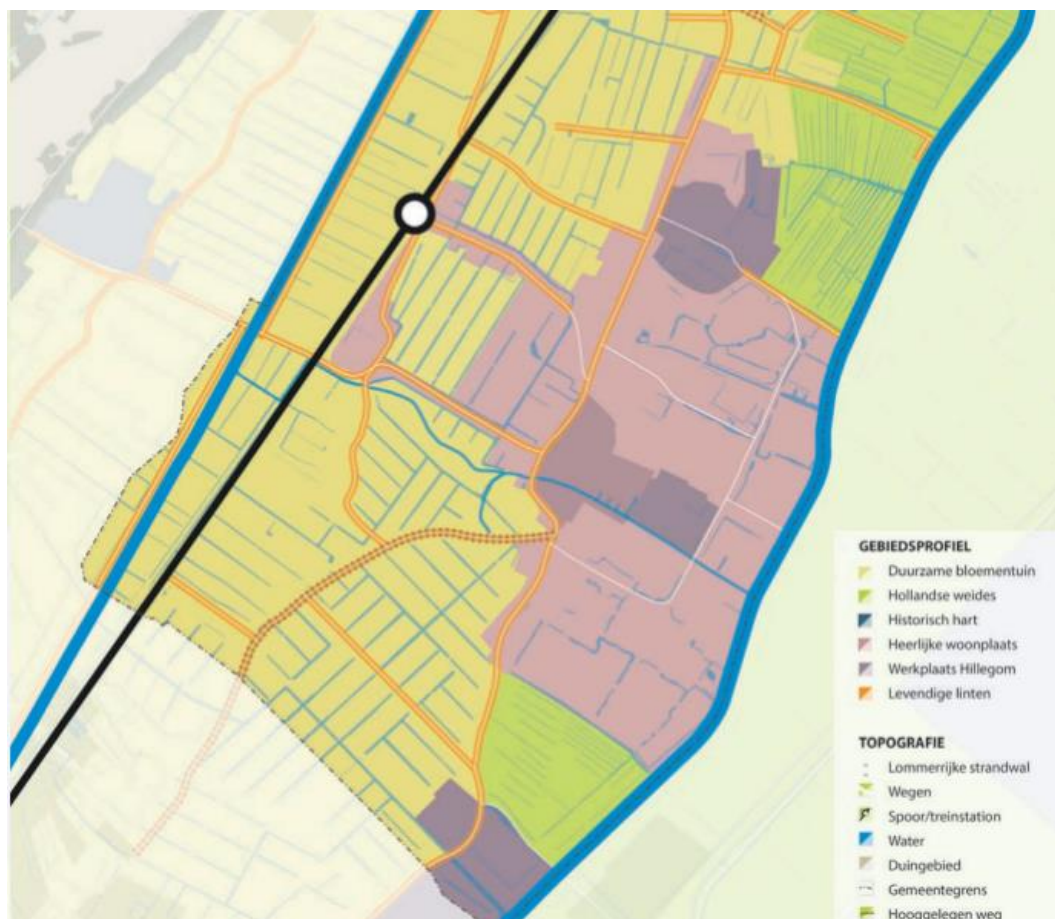
Belangrijke aspecten bij planontwikkeling zijn: cultuurhistorie, sociale cohesie, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Daarnaast zijn er in de Omgevingsvisie doelstellingen opgenomen. Energieneutraal in 2030 en Klimaatneutraal in 2050 en is voor initiatieven een afwegingskader opgenomen en een kader voor

nieuwbouwwoningen met streefwaardes GPR Gebouw. Alle initiatieven moeten een bijdrage leveren aan de doelstellingen en koers van de vastgestelde Omgevingsvisie Hillegom om een gezonde en veilige leefomgeving te realiseren.

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 'Historisch hart'.



afb.21 Uitsnede zoneringskaart omgevingsvisie

3.4.2 Detailhandelsvisie Hillegom

In de detailhandelsvisie van de gemeente Hillegom (2014) is aangegeven dat de vraag naar winkelruimte afneemt. Het is daarom belangrijk om het winkelgebied in Hillegom aantrekkelijk te houden. In de detailhandelsvisie staat beschreven dat het kernwinkelgebied compact dient te worden gehouden zodat er geen gaten ontstaan in het winkelfront. Wonen op de begane grond is daarom in het kernwinkelgebied niet toegestaan.

Afweging

De planlocatie hoek Van den Endelaan/Molenstraat ligt niet in het kernwinkelgebied. De planlocatie bevindt zich in een aanloopstraat. Wonen op de begane grond in een aanloopstraat is in lijn met de detailhandelsvisie, die in hoofdlijnen is overgenomen in de Omgevingsvisie Hillegom.

3.4.3 Woonprogramma 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 wil de gemeente de volgende ambities bereiken:

- we willen een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden. Daarvoor is in Hillegom plek voor starters en doorstromers, jong en oud, ongeacht hun inkomen;
- onze woonwijken en 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.

Voor woningbouwontwikkelingen hanteert de gemeente het 'Afwegingskader woningbouw'. Hierin zijn kwantitatieve en kwalitatieve criteria opgenomen. Kwantitatief wil de gemeente tot 2030 circa 1.440 woningen toevoegen. Kwalitatief kijkt de gemeente naar variatie in het plan, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en woonzorginitiatieven. Daarnaast zijn er normen opgenomen voor het percentage sociale en middeldure huurwoningen, respectievelijk 25% en 35%. Hillegom heeft zich geconformeerd aan regionale afspraken waarin de eis 30% sociaal is.

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 er 13 kleine en middelgrote woningen bij komen voor één- en tweepersoonshuishoudens (*de onderbouwing van de behoefte is nader uitgewerkt in paragraaf 4.1.1*).

In het plan worden 4 sociale huurwoningen gerealiseerd en 5 middeldure huurwoningen. Het plan voldoet daarmee aan de gemeentelijke woonverordening.

3.4.4 Welstandsnota

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).

3.4.5 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 Hillegomvoert 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.

Afweging

Op kosten van de initiatiefnemer is door de gemeente Hillegom een parkeertelling gedaan. Hieruit blijkt dat de omgeving van de planlocatie voorziet in het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de gewenste toekomstige functie en voldoet daarmee aan het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom(zie ook *nadere onderbouwing in paragraaf 4.6*). De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het 'Parapluplan parkeren' van de gemeente Hillegom.

3.4.6 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. *Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.1.2.*

3.4.7 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 Initiatiefrijck 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 dorps hart 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, erfgoed, natuurwaarden en geluidhinder.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader onderzocht: duurzame ruimtelijke ontwikkeling (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking), watercompensatie, bodemkwaliteit, geluidhinder, natuurbescherming, m.e.r.-plicht. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, archeologie, cultureel erfgoed, externe veiligheid, m.e.r.-beoordeling worden beschreven.

4.1 Duurzaamheid

4.1.1 Duurzaam ruimtegebruik – toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend plan maakt 13 nieuwe woningen mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie en derhalve een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen het afwegingskader woningbouw voor de gemeente Hillegom. De onderbouwing naar aanleiding van het afwegingskader (zowel kwalitatief als kwantitatief) vormt ook de basis voor onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwantitatieve behoefte

De kwantitatieve behoefte aan woningen tot 2030 in Hillegom gaat uit van ca. 1440 woningen. Dit is gebaseerd op de Zuid-Hollandse Woningbehoefteraming 2019 (WBR2019). Elke drie jaar maakt Zuid-Holland een nieuwe WBR. Voor 2022 is er nog geen nieuwe woningbehoefteraming bekend³.

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

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

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

Tabel kwantitatief tot 2030

De bouw van de 13 woningen past binnen deze behoefte aan woningen zoals die berekend is in deze behoefteraming. Er zijn op dit moment binnen de gemeente ook niet meer plannen in ontwikkeling die zorgen voor een overschrijding van de geraamde 700 woningen voor de periode 2020-2025.

3

Kwalitatieve behoefte

Voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen hanteert de gemeente Hillegom de volgende eisen aan het bouwprogramma:

Invulling van het bouwprogramma (voor ontwikkelingen van meer dan 8 woningen)	
• Vrij bouwprogramma	40%
• Sociale huur tot € 737,14 (liberalisatiegrens, prijspeil 2020), bij voorkeur door toegelaten instellingen Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 40m2	25%
• Betaalbare koopwoningen tot € 250.000/ Middeldure huur tot € 1.000 (jaarlijks maximaal te verhogen met de consumentenprijsindex) Minimaal woonoppervlak: bij voorkeur 50m2	35%

Tabel criteria invulling van het bouwprogramma

In het afwegingskader woningbouw, onderdeel van de woonvisie, is onder andere opgenomen dat plannen boven de 8 woningen aan deze segmentering voldoen.

Van de 13 woningen vallen 4 van de appartementen in de categorie sociale huur, 5 in de categorie middeldure huur en 4 in de categorie vrije sector.

Er wordt dus voorzien in 9 appartementen in categorieën waar extra ruimte voor gereserveerd is in de woonvisie.

Het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland heeft op 28 juni 2023 de Regionale Woonagenda (RWA) vastgesteld. In de vastgestelde Regionale Woonagenda zitten een aantal elementen die anders zijn ten opzichte van het woonprogramma. Zo dient nieuwbouw te worden voorzien van 30% sociale huur. De gemeenteraad van Hillegom heeft zich op 21 maart 2023 geconformeerd aan deze regionale afspraken. Het voorliggende plan voldoet aan deze 30% eis aan sociale huur.

Andere kwalitatieve toetsingscriteria uit de woonvisie, van toepassing op dit plan, zijn als volgt:

Kwalitatief	
• Variatie in het plan	Bij kleine plannen, bijdrage aan variatie in de omgeving. Bij grotere plannen van meer dan 8 woningen, variatie binnen het plan.
• Duurzaamheid	We gaan vanuit ons verduurzamingsbeleid in principe uit van de normering GPR uit onze omgevingsvisie voor nieuwbouw.
• Levensloopgeschikt	Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid; • Als eis op locatie nabij (300 meter) centrum- of zorgvoorzieningen. • Op andere locaties als wens

Tabel kwalitatieve toetsingscriteria uit afwegingskader woningbouw Hillegom

Uit de toelichting bij dit bestemmingsplan volgt dat het plan voldoet aan deze criteria:

- er is sprake van een gevarieerd plan, passend in de omgeving;
- het plan sluit aan bij het gemeentelijk verduurzamingsbeleid en de normering GPR;
- de woningen zijn levensloopgeschikt.

Afweging

Er wordt voorzien in 9 appartementen in categorieën waar extra ruimte voor gereserveerd is in de woonvisie.

Het voorliggende plan voldoet aan deze 30% eis aan sociale huur zoals die is vastgelegd in de regionale Woonagenda. Daarnaast voldoet het plan aan de 35% eis voor middeldure huur, zoals dat is vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie.

Er kan positief worden geadviseerd omdat er voldoende sociale huurwoningen en voldoende middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Er wordt dus voorzien in appartementen voor

categorieën waar veel behoefte aan is. Er zal aan deze categorisering moeten worden voldaan bij de uitvoering van de plannen om te voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In een anterieure overeenkomst zal worden opgenomen dat de plannen in deze vormen worden uitgevoerd. Door realisatie van deze uitwerking is er voor de gemeente Hillegom op basis van de woningbouwcijfers geen overschrijding van de behoefte-raming. 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.

4.1.2 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).

Beleid gemeente Hillegom

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. 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. Ook de website van **Bouw Adaptief** kent een mooi overzicht van diverse maatregelen

Convenant Klimaatadaptief Bouwen

De provincie Zuid-Holland heeft een bouwopgave van 100.000 nieuwe woningen tot 2025. Deze grote bouwopgave biedt de kans om deze woningen klimaatbestendig te ontwikkelen en hiermee schade of duurdere herstelmaatregelen in de toekomst te voorkomen. De provincie heeft daarom in 2018 procesafspraken gemaakt met overheden, organisaties en marktpartijen in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen. Het doel van het convenant is het verminderen van wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling en het vergroten van de biodiversiteit. Bestuurlijke afspraken en een minimale programma van eisen (PvE) zijn vastgelegd in het **Convenant Klimaat Adaptief Bouwen**.

Om het stedelijk watersysteem effectief te ontlasten moet de berging geleidelijk afgevoerd worden.

Afweging

Het bouwplan beoogt de realisatie van 13 toekomstgerichte woningen, 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 door:

- er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr, met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- vanaf 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0);
- aardgasloos bouwen is vereist. De woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming in combinatie met warmtepomp systemen en extra fotovoltaïsche zonnepanelen;
- tevens wordt de isolatiewaarde van de woningen verhoogd.

Een optie om het watersysteem (tijdens piekbuien) te ontlasten is door het hemelwater eerst vast te houden op eigen terrein middels een berging (bijvoorbeeld op de daken), alvorens dit geleidelijk en over een langer tijdsbestek af te voeren naar het oppervlaktewater.

Klimaatadaptatie zal tijdens de omgevingsvergunningaanvraag nader worden uitgewerkt.

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.

In de omgevingsvergunningaanvraag wordt het onderwerp duurzaamheid en klimaatadaptatie nader uitgewerkt op basis van bovenstaande richting.

4.2 Waterhuishouding (watertoets)

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. 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.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2028

Voor de planperiode 2022 - 2028 is het waterbeheerprogramma (WBP6) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing. Met het programma WBP6 maakt Rijnland duidelijk hoe het, in samenwerking met de omgeving, invulling geeft aan zijn wettelijke taken en zijn eigen ambities voor de periode 2022 - 2028. In het WBP zijn voor een aantal onderdelen verschillende doelen geformuleerd. Het gaat daarbij in hoofdlijnen om het volgende:

1. Waterveiligheid: Rijnland beschermt het beheersgebied, de inwoners en bedrijven tegen overstromingen vanuit zee, de rivieren en het regionale watersysteem.
2. Voldoende water: Samen met de omgeving zorgt Rijnland voor voldoende water. Niet te veel, niet te weinig, maar precies genoeg voor inwoners, bedrijven en natuur.
3. Schoon water: Rijnland zorgt voor een goede ecologische en chemische waterkwaliteit, afgestemd op de verschillende functies en versterkt de biodiversiteit.
4. Waterketen: Rijnland zuivert afvalwater van huishoudens en bedrijven. Hiermee draagt het waterschap bij aan een goede volksgezondheid, een goede waterkwaliteit en een gezonde leefomgeving.
5. Rijnland duurzaam: Samen met de omgeving zet Rijnland in op duurzaam werken door de kringloop van water, energie en grondstoffen zoveel mogelijk te sluiten
6. Rijnland klimaatadaptief: Rijnland maakt het beheersgebied klimaatadaptief door de inrichting van de omgeving aan te passen aan de gevolgen van klimaatverandering.
7. Financiën: Rijnland voert een financieel beleid dat betaalbaar en volhoudbaar is, maar ook uitvoerbaar en uitlegbaar.

Het watersysteem is niet de verantwoordelijkheid van Rijnland alleen. Ook inwoners, bedrijven, overheden en andere organisaties hebben er invloed op en zijn dus medeverantwoordelijk. Denk bijvoorbeeld aan woningbouw, dempen of graven van watergangen of activiteiten waarbij stoffen vrijkomen die de waterkwaliteit beïnvloeden. Rijnland zorgt ervoor dat ook anderen doen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Daarvoor geven ze voorlichting en advies, verlenen we vergunningen en controleren we of iedereen zich aan de afspraken houdt.

Rijnland staat initiatieven zoveel mogelijk toe, vanuit het principe 'ja, tenzij' dat ze sinds 2015 hanteren. Door minder regels en meer ruimte voor initiatieven voldoet Rijnland aan één van de belangrijkste uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet.

Blauwe lens

De gevolgen, kansen en oplossingen van klimaatverandering voor het beheersgebied van het hoogheemraadschap van Rijnland zijn onderzocht. Het resultaat van dit onderzoek is het Rapport Blauwe Lens. De Blauwe Lens leert ons dat het gebied en het watersysteem veerkrachtiger en

flexibeler moeten worden. Een belangrijk inzicht is dat we de problemen niet moeten afwentelen op onze omgeving, maar water juist moeten inzetten als ordenende kracht in ruimtelijke ontwikkeling. Met deze constatering bevestigt De Blauwe Lens de noodzaak om water leidend te maken.

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. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Digitale watertoets

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is het doorlopen van de watertoets verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. Deze verplichting is ook in de Keur opgenomen. Het doel van de watertoets is, om in overleg tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder aandacht te besteden aan de waterhuishoudkundige aspecten, zodat de waterhuishoudkundige doelstellingen worden gewaarborgd. De uitgangspunten voor het watersysteem dienen op een juiste wijze in het plan te worden verwerkt. De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit schap is in het gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteitsbeheer, het waterkwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen. Voor elk bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de effecten van de bouwmogelijkheden op het waterbeheer. De Watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Via de Digitale Watertoets is het Hoogheemraadschap Rijnland op 5 juli 2021 op de hoogte gebracht van het plan. Het resultaat van deze watertoets is als *bijlage 1* aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van de gegeven antwoorden concludeert het hoogheemraadschap dat er een waterstaatkundig belang is. In deze waterparagraaf wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de waterstaatkundige belangen.

Het hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg een reactie ingediend. Daarin geeft zij aan dat de waterhuishoudkundige belangen niet in het geding zijn. Voor de werkzaamheden is geen watervergunning nodig. Deze reactie is aan bijlage 1 gehecht.

Beschermde gebieden

De planlocatie is niet in of in een beschermingszone van een primaire of secundaire waterkering gelegen. In of langs de planlocatie is geen water aanwezig.

Waterkwantiteit⁴

De planlocatie is in de huidige (planologische) situatie reeds volledig verhard. De verharding bestaat uit het dakoppervlak van de bestaande woningen en bedrijfsgebouwen, en de verharde binnenplaatsen. In de nieuwe situatie is weliswaar de situering van de gebouwen verandert, maar het betreft nog steeds verharding in de vorm van dakoppervlak en verharding van binnenplaatsen.

Conform het beleid van het hoogheemraadschap dient sprake te zijn van watercompensatie, indien meer dan 500 m² verharding wordt toegevoegd. Derhalve is watercompensatie niet aan de orde.

⁴ Uitgegaan wordt van de situatie voor de brand aan de Van den Endelaan / Molenstraat, voorjaar 2020

Waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink zoveel mogelijk vermeden, zodat schoon hemelwater hier niet mee in aanraking kan komen. Zo heeft de ontwikkeling geen negatief effect op de (grond)waterkwaliteit ter plaatse.

Riolering

Riolering Voor de nieuwe woningen wordt voorzien in een gescheiden schoon- en vuilwater rioleringssysteem. Het aantal huishoudens op de planlocatie neemt met 13 toe. Er wordt uit gegaan van vernieuwing van bestaande (bedrijfs-)aansluitingen.

Betekenis voor dit project

Met inachtneming van de adviezen van het waterschap vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.
--

4.3 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 NEN5740, laatste versie) wordt uitgevoerd.

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

Voor de locatie Molenstraat 24 is geen historisch bodemonderzoek bekend.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Molenstraat 22

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.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Van den Endelaan 70 en Molenstraat 24

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning is door Grondslag een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. (zie *bijlage 3*). De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Van den Endelaan 70 en Molenstraat 24 te Hillegom is vastgelegd. Behalve de chemische kwaliteit is tevens de aanwezigheid van asbest in de bodem onderzocht.

In eerste instantie is in 2019 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd op de onderzoekslocatie. Naar aanleiding van een brand in april 2020 en de beoordeling van de ODWH op het verkennend bodem-/asbestonderzoek, is nog een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in 2022. De resultaten van beide onderzoeken zijn gezamenlijk in de rapportage weergegeven.

Chemische kwaliteit

De gestelde hypothese dat op basis van het historisch onderzoek een sterke verhoging aan zink verwacht kan worden op het meest noordoostelijk deel van de locatie, is niet bevestigd. In de zintuiglijk schone bovengrond op het noordoostelijk deel van de onderzoekslocatie is geen verhoging gemeten. Geconcludeerd kan worden dat de bij het voorgaand onderzoek gemeten sterke verhoging aan zink niet reproduceerbaar is en vermoedelijk niet aanwezig was op de huidige onderzoekslocatie.

Voor wat betreft het overige terreindeel zijn in de puinhoudende bovengrond maximaal lichte verhogingen aan kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn lichte verhogingen aangetoond aan kwik en lood. In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten.

Ter plaatse van de voormalige bebouwing op het perceel Van den Endelaan 70 zijn in de boven- en ondergrond maximaal lichte verhogingen aan diverse zware metalen en/of PAK aangetoond.

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 onderzoek.

Asbestonderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is gedeeltelijk bevestigd. In de bovengrond is in de grove fractie (> 2 cm) geen asbest aangetroffen ter plaatse van de diverse inspectiegaten.

In het mengmonster van de inspectiegaten 01 en 02 is in de fijne fractie (< 2 cm) wel asbest aangetoond. Voor de bodem is een indicatief asbestgehalte bepaald van 10 mg/kg d.s. De toetswaarde voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) wordt niet overschreden. Ter plaatse van de overige inspectiegaten (101 en 103 t/m 105) is geen asbest aangetoond in de fijne fractie.

Op basis van het aanvullend asbestonderzoek, dat is uitgevoerd na de brand (zie *bijlage 4*) ⁵, kan worden geconcludeerd dat er door de brand vermoedelijk geen asbest in de bodem terecht is gekomen.

⁵ Dalmulder Milieumanagement BV heeft in april 2020 een asbestinventarisatie uitgevoerd aan de brandhaard (zie *bijlage 4*). In het asbestrapport staat dat er geen grond vervuiling heeft plaats gevonden als gevolg van de brand.

De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader asbestonderzoek

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-Holland nog de volgende kanttekening gemaakt:

Vanwege het aangetroffen verhoogde gehalte lood in de bovengrond van Molenstraat 22, 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.

Volgens opgave van de Omgevingsdienst West-Holland is in de nabijheid van de planlocatie een grondwaterverontreiniging aanwezig. Deze is gelegen op een afstand van 170 meter. Het onttrekken van grondwater is niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag.

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.
- Het onttrekken van grondwater is niet toegestaan zonder instemming van het bevoegd gezag.

4.4 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.

4.4.1 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.

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.

Afweging

Volgens het plan voor het slopen van bebouwing en het nieuw bouwen van woningen zal de bodem verstoord worden over een oppervlak van ca. 370 m². Bodemingrepen vinden plaats tot een diepte van 0,8 m.

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 toegekend. In 2014 en 2020 is de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Hillegom geactualiseerd. Volgens de geactualiseerde archeologische verwachtingskaart (2020) geldt voor het huidige plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Aan dit soort verwachtingszones wordt tegenwoordig een vrijstelling archeologisch onderzoek verleend bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² en dieper dan 1 m omdat is gebleken dat onderzoek in deze zones pas tot zinvolle resultaten leidt bij grote aaneengesloten gebieden. De beoogde werkzaamheden vallen binnen deze grens.

Voorafgaand aan de uitvoering van het plan (sloop en nieuwbouw), dient er een vergunning te worden aangevraagd voor de activiteit het uitvoeren van een werk (voorheen een archeologische aanlegvergunning). Omdat het gebied in een zone ligt waar pas vanaf een diepte van 100 cm archeologische resten verwacht worden, zullen aan de activiteit het uitvoeren van een werk geen voorwaarden worden gesteld.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er géén belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- De gronden krijgen in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', passend bij een vrijstellingsmogelijkheid voor archeologisch onderzoek bij bouwplannen van 100 cm diep en 500 m² groot.
- 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.

4.4.2 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.

4.4.3 Monumenten

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

4.5 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).

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Groot Eco Advies heeft in december 2023, ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie (zie bijlage 11). De beoordeling van de op de planlocatie aanwezige natuurwaarden wordt hierna beschreven.

Situatiebeschrijving

De locatie Van den Endelaan 70 en Molenstraat 24 bestaat uit een zandvlakte. Deze is ontstaan nadat na de brand in het voorjaar 2020 alle nog resterende bouwwerken en beplantingen van het terrein zijn verwijderd. Door de brand zijn mogelijk potentiële natuurwaarden verloren gegaan.

Het hoofdgebouw aan de Molenstraat 22 is recent op de begane grond verbouwd tot appartementen. Daarbij zijn de achterliggende bijgebouwen 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.

4.5.1 Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het perceel geen potenties heeft voor beschermde soorten, behoudens algemene vrijgestelde amfibieën (overwintering) en vrijgestelde zoogdieren. Nader onderzoek naar deze soorten is niet nodig.

Zorgplicht

De werkzaamheden in het hoofdgebouw zijn in pandig en op de 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.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op respectievelijk 3.000 en 11.500 meter van de Natura 2000- gebieden Kennemerland-Zuid en Coepelduynen. NNN en weidevogelleefgebied liggen op respectievelijk 1.210 en 1.385 meter. Externe werking is niet van toepassing op NNN en weidevogelleefgebieden in Zuid-Holland. Gezien de aard van de werkzaamheden en de ligging ten opzichte van de betrokken Natura 2000-gebieden zijn negatieve effecten als verstoring, geluid en licht op voorhand uit te sluiten.

De genoemde Natura-2000-gebieden Kennemerland-Zuid en Coepelduynen zijn een Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen. Door een recente uitspraak van de Raad van State dient elk project weer te worden beoordeeld op de stikstofeffecten. Dit geldt weer voor de sloop en

bouwfase (aanlegfase) en de gebruiksfase. Voor de bouw van nieuwe woningen is dus voor de aanlegfase en de gebruiksfase een Aeriusberekening en een onderbouwing nodig. De berekening dient met de laatste versie van Aerius te worden uitgevoerd. De onderzoeksresultaten worden hierna beschreven.

4.5.3 Onderzoek 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 behoeve van de realisatie van 13 nieuwe woningen op de hoek Van den Endelaan en Molenstraat in Hillegom, is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat op 1 juli 2021 een gedeelte van de Stikstofwet in werking treedt. Per 1 juli is er sprake van een partiële vrijstelling Natura 2000-vergunningsplicht (stikstofdepositie) voor de bouw- en infrasector. Dit betekent concreet dat voor woningbouwontwikkelingen alleen nog maar de gebruiksfase doorgerekend moet worden, en niet meer de bouwfase.

Voor de beoogde ontwikkeling is op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten in de **realisatiefase** en de **gebruiksfase** de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld met het hiervoor door de rijksoverheid beschikbaar gestelde rekenprogramma AERIUS (laatste versie Aerius 2023).

Het model zoals hiervoor is omschreven, is doorgerekend met als uitkomst dat er zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen depositieresultaten zijn hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar op omliggend Natura 2000-gebied. Uitgaande van de rekenresultaten is er geen relevant nadelig effect voor Natura 2000- gebieden te verwachten ten aanzien van stikstofdepositie. Er geldt voor de stikstofdepositie als gevolg van dit project dan ook geen vergunningplicht ingevolge de Wet natuurbescherming.

Betekenis voor dit project:

- 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 gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig. Er zijn geen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied te verwachten.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming. 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.

4.6 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.

4.6.1 Verkeer

De locatie aan de Molenstraat is vanaf de Van den Endelaan via de Molenstraat. De Van den Endelaan maakt onderdeel uit van het doorgaande wegensysteem van Hillegom, waardoor omwonenden zoveel mogelijk worden ontzien. De eindsituatie betreft 13 appartementen.

De verkeersgeneratie van een ontwikkeling wordt door CROW bepaald door de verstedelijkingsgraad en stedelijke zone. De verkeersgeneratie is afhankelijk van het type object. Het plangebied is gelegen in de schil van het centrum van de gemeente Hillegom, een gemeente die door het CBS als 'matig stedelijk' wordt beschouwd.

Voor Hillegom wordt uitgegaan van gemiddeld autobezit. Op basis van CROW is er een verwacht aantal van ca. 45 voertuigbewegingen per dag, voor goedkope en middeldure appartementen, alleen licht verkeer (matig stedelijk gebied, schil centrum: 3,4 motorvoertuigbewegingen per woning per weekdagemaal). Gezien de voormalige functies van de locatie, drukkerij en horeca, is de extra verkeersaantrekkende werking beperkt en bezorgt geen overlast op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

4.6.2 Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de bijbehorende parkeerbehoefte. De parkeernota Hillegom in combinatie met het paraplubestemmingsplan parkeren vormen het toetsingskader voor het berekenen van de toekomstige parkeerbehoefte.

tabel: overzicht parkeernormen Hillegom, wonen, centrum

<i>Functie</i>	<i>Parkeernorm</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Bezoekersdeel</i>
Gestapelde woning 65-120 m ² bvo	1,6	per woning	0,3
Gestapelde woning <65 m ² bvo	1,4	per woning	0,3

De planlocatie ligt op basis van de parkeernota Hillegom in het 'centrum'⁶. De toekomstige parkeerbehoefte voor de beoogde ontwikkeling van 13 kleine en middelgrote appartementen bedraagt 19 parkeerplaatsen:

9 x 1,4 (kleine appartementen) = 12,6 pp

4 x 1,6 (middelgrote appartementen) = 6,4 pp

Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Er zijn redenen denkbaar waarbij het onmogelijk of onwenselijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Dit is bijvoorbeeld het geval als:

- De ontwikkeling is gelegen in het voetgangersgebied;
- Het fysiek onmogelijk is om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, bijvoorbeeld bij bestaande panden of rijtjeshuizen;
- Het financieel niet haalbaar is om een parkeervoorziening op eigen terrein te realiseren.

In deze gevallen bekijkt de gemeente Hillegom of het mogelijk is de parkeren op acceptabele loopafstand in de openbare ruimte te realiseren of dat deze parkeerplaatsen in de openbare ruimte al aanwezig zijn.

Verantwoording aantal parkeerplaatsen

Voor beoogde ontwikkeling is er op eigen terrein geen mogelijkheid om in de parkeerbehoefte te voorzien. Op kosten van initiatienemer is daarom een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9). De Molenstraat is in de beoordeling niet meegenomen omdat die op termijn zal worden heringericht.

⁶Waar in de Parkeernota Hillegom wordt gesproken over 'centrum', wordt de stedelijke zone 'schil centrum' van CROW bedoeld

Concluderend uit de parkeertellingen blijkt dat er –bij het aanhouden van ‘onderzoeksresultaten 2’- over het algemeen een totale parkeerdruk van 43% op het maatgevend moment is. Het maatgevend moment is 14-03-2020 tussen 14:00 en 16:00 waarbij nog 80 parkeerplaatsen ‘onbenut’ blijven.

De uitkomsten komen overeen met recente tellingen van de gemeente. Er is geen aanleiding tot aanpassingen van het onderzoek.

Met de bezettingsgraad van 43% blijven de parkeertellingen onder de maximale grenswaarde van 75% zoals aangegeven in het vigerende parkeerbeleid, Nota Parkeernormen (2016). Hierdoor kan de parkeervraag opgevangen worden met de bestaande parkeerplaatsen in de nabije omgeving (tellocatie A-B-C). Voor beoogde ontwikkeling kan daarom de behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden opgevangen en kan worden afgeweken van de parkeereis ‘realisatie van parkeerplaatsen op eigen terrein’.

NB recent heeft de gemeente Hillegom de parkeergelegenheid op straat uitgebreid door het beschikbaar stellen van het Java-terrein als (tijdelijke) parkeerplaats.



afb.22 Overzicht openbare parkeerplaatsen in de omgeving (bron: Parkeeronderzoek De Verkeerstellers)

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 parkeervraag van 19 plaatsen kan worden opgevangen met de bestaande parkeerplaatsen in de nabije omgeving.

4.7 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 ter hoogte van de geprojecteerde appartementen aan de Van den Endelaan en Molenstraat (*zie bijlage 10*). Het onderzoek vindt plaats in het kader van de Wet geluidhinder (wegverkeer). Hiertoe zijn in het onderzoek de volgende wegen beschouwd:

- Van den Endelaan (N208) – 50 km/u;
- Wilhelminalaan – 50 km/u;
- Molenstraat – 30 km/u;
- Van den Endelaan (ventweg) – 30 km/u.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Doel van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï 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. Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van een akoestisch rekenmodel. Ten behoeve van het onderzoek zijn de verkeersintensiteiten opgevraagd bij de Omgevingsdienst West-Holland (*zie bijlage 10*).

Uit de resultaten van het onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt het volgende:

- De geluidbelasting van 57 dB vanwege de Van de Endelaan ter hoogte van de appartementen aan Molenstraat 24 voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aan de maximale grenswaarde uit het geluidbeleid van de gemeente van 58 dB wordt voldaan. Ter hoogte van de appartementen aan Molenstraat 22 wordt met respectievelijk 48 en 42 dB voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- Vanwege de Wilhelminalaan treedt geen overschrijding op van de voorkeursgrenswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de 30 km/u-wegen is 63 dB zonder aftrek ex artikel 110g Wgh. De geluidbelasting wordt veroorzaakt door het verkeer over de Molenstraat.

Geluidswerende maatregelen

Gelet op het feit dat voor de woningen niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï is er de noodzaak voor het vaststellen van hogere grenswaarden na afweging van eventuele mitigerende maatregelen.

Uit de resultaten van het onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt het volgende:

- In het onderzoek wegverkeerslawaaï zijn geluidreducerende maatregelen onderzocht om de geluidbelasting terug te dringen tot ten hoogste de voorkeursgrenswaarde. Hieruit blijkt dat er overwegende bezwaren bestaan, waardoor doelmatige maatregelen niet mogelijk zijn.

Hogere grenswaarden

In het kader van de Wet geluidhinder heeft de Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) voor de gemeenten in haar werkgebied beleid opgesteld ten aanzien van het verlenen van hogere waarden.

- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het hogere waardenbeleid, doordat de buitenruimten, die gelegen zijn aan de gevels met de hoogste geluidbelasting, afsluitbaar uitgevoerd worden. Tevens wordt akoestische compensatie toegepast door een verhoogde geluidisolatie tussen buurappartementen. Hiermee bestaan er vanuit dat oogpunt geen bezwaren voor het verlenen van hogere waarden.
- Om te voldoen aan een akoestisch goed woon- en leefklimaat zijn maatregelen benodigd om te voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering van de gevels. Tevens worden afsluitbare buitenruimten en akoestische compensatie toegepast.

Betekenis voor dit project:

- De locatie is geluidsbelast vanwege het wegverkeer en nabijgelegen bedrijven.
- De geluidbelasting van 57 dB vanwege de Van de Endelaan ter hoogte van de appartementen aan Molenstraat 24 voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter hoogte van de nieuwe appartementen achter Molenstraat 22 wordt met een geluidsbelasting van 42 dB wel voldaan.
- Op basis van het akoestisch onderzoek van Peutz dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Hoek Van den Endelaan Molenstraat te Hillegom) te nemen vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N208 (Van den Endelaan). De hoogste geluidbelasting bedraagt voor de 10 woningen aan de Molenstraat 24 maximaal 57 dB incl. Art 110g Wgh, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- 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.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

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

tabel 1. 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, is onderzocht of er aan de geluidsnormen voldaan kan worden (*zie bijlage 11*).

DrakaInterfoam B.V.

Op circa 175 meter van het plangebied bevindt zich DrakaInterfoam B.V. op het perceel Van den Endelaan 15. Dit bedrijf valt onder SBI-code 205903B 'Overige chemische produktenfabrieken 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 4.10 (externe veiligheid) wordt hier nader op ingegaan. Conclusie is dat dit bedrijf geen belemmering oplevert voor het plan.

Akoestisch onderzoek

Peutz heeft nader onderzoek naar het geluid vanwege de bedrijvigheid ter hoogte van de geprojecteerde appartementen aan de Van den Endelaan en Molenstraat (zie *bijlage 11*). De bedrijvigheid die voor het plan akoestisch relevant is, betreft de gemeentelijke parkeergarage, die tevens ten behoeve van de supermarkt van Albert Heijn wordt gebruikt.

Hiermee is geen sprake van een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer. Om te onderzoeken of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kan aansluiting gezocht worden bij de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna: Activiteitenbesluit) en de richtwaarden uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" voor gemengd gebied.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) en het maximale geluidniveau (LMax) vanwege de parkeergarage van de supermarkt ter hoogte van de planlocatie en te toetsen of sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Bij de berekeningen is gebruik gemaakt van een akoestisch rekenmode

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter hoogte van de geprojecteerde appartementen vanwege de parkeergarage van de supermarkt ten hoogste 54 en 51 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag- en avondperiode. Het maximale geluidniveau bedraagt in zowel de dag- als avondperiode ten hoogste 76 dB(A) ter hoogte van de geprojecteerde appartementen.

Geluidreducerende maatregelen

In het akoestisch onderzoek zijn geluidreducerende maatregelen nader onderzocht. Om vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen ligt de voorkeur bij de realisatie van dove gevels zodat de steeg niet verder wordt dichtgezet en de woningen niet verder worden omringd door massieve gebouwen en bouwwerken die afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.

Hieruit volgt dat het toepassen van een dove gevel aan de oostzijde en een deels dove gevel aan de zuidzijde van Molenstraat 22 de meest realistische en haalbare maatregelen betreffen.

Afweging

Met inachtneming van de maatregelen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. Op basis van het Activiteitenbesluit vormt de aanwezigheid van de parkeergarage geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

- De beoogde ontwikkeling zal de nabijgelegen supermarkt niet belemmeren in haar activiteiten en vice versa. In het rekenmodel is rekening gehouden met een tuinmuur van 2 m aan de zijde van de parkeergarage. Deze tuinmuur is in de regels behorende bij dit bestemmingsplan opgenomen als voorwaardelijke verplichting.
- Daarnaast krijgen de woningen aan de oostzijde een dove gevel en zijn van de zuidgevel de eerste 2,5 m doof, dus zonder draaiende delen.

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.

4.9 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.

Afweging

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 geen 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.

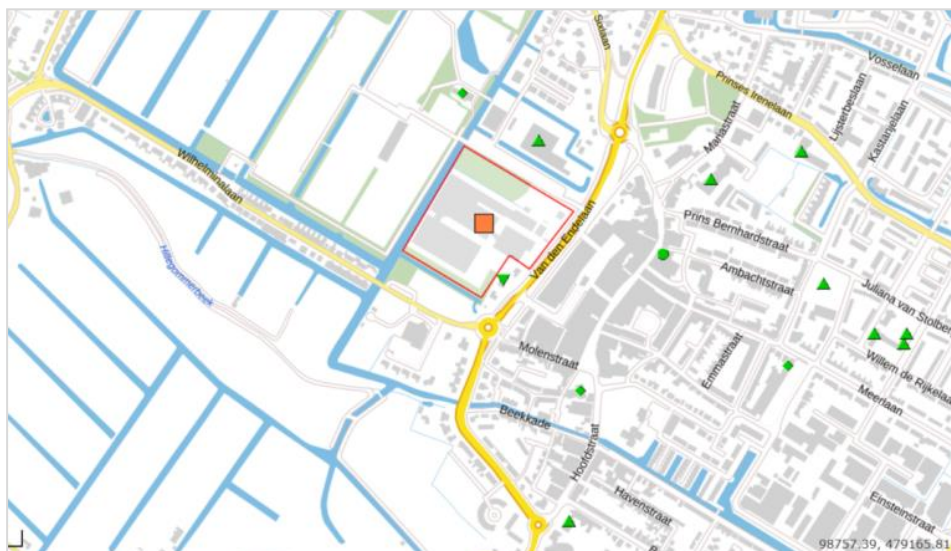
4.10 Externe veiligheid

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.23 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.

4.10.1 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 $0,1 \cdot$ de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte groepsrisicoverantwoording.

Verantwoording groepsrisico: hulpverlening en zelfredzaamheid

De woningen worden ontsloten vanaf de Van den Endelaan, de Molenstraat of de Pelhad passage. Via deze wegen is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevluht.

De gebouwen zullen worden gebruikt voor reguliere bewoning. Het bouwplan beoogt de realisatie van 13 appartementen. De aanwezige personen zullen 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.

4.10.2 Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen

De ontwikkel locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

4.10.3 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 'DrakaInterfoam B.V.', waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. De ontwikkellocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van DrakaInterfoam,

hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico vanwege de voorgenomen ontwikkeling niet nodig.

Indien zich een calamiteit voordoet op het terrein van Draka is het voorstelbaar dat zich een toxische wolk voordoet. Gezien de afstand tot het plangebied wordt door de Veiligheidsregio Hollands Midden geadviseerd om de appartementen te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen, zodat aanwezigen tijdelijk in het bouwwerk kunnen schuilen. In het toekomstige Bbl is dit ook opgenomen.

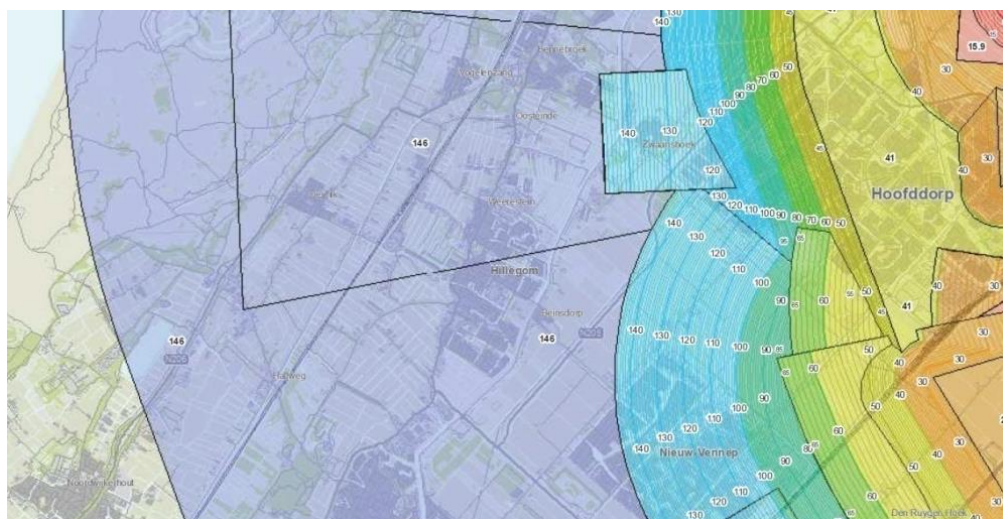
Betekenis voor dit project

Een nader onderzoek naar externe veiligheid is niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de afwijking van het bestemmingsplan. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het realiseren van een afsluitbare mechanische ventilatie in de woningen.

4.11 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.



afb.24 Uitsnede uit hoogtebeperkingenkaart Schiphol (LIB, bijlage 3)

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.

4.12 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan 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.

4.13 Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Voor een goede ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om rekening te houden met afstanden, privacy en bezonning van de omliggende kavels. De voorgestelde ontwikkeling houdt in stedenbouwkundig opzicht rekening met de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

Privacy en inkijk

- De plattegronden van de woningen en de buitenruimtes zijn zodanig georganiseerd dat de privacy van omliggende panden wordt gewaarborgd.
- In de zijgevels van de woningen zijn geen ramen aanwezig, waardoor er geen direct zicht op de tuinen en woningen van de belendingen is. Ook door omheining van de buitenruimten wordt dit voorkomen.

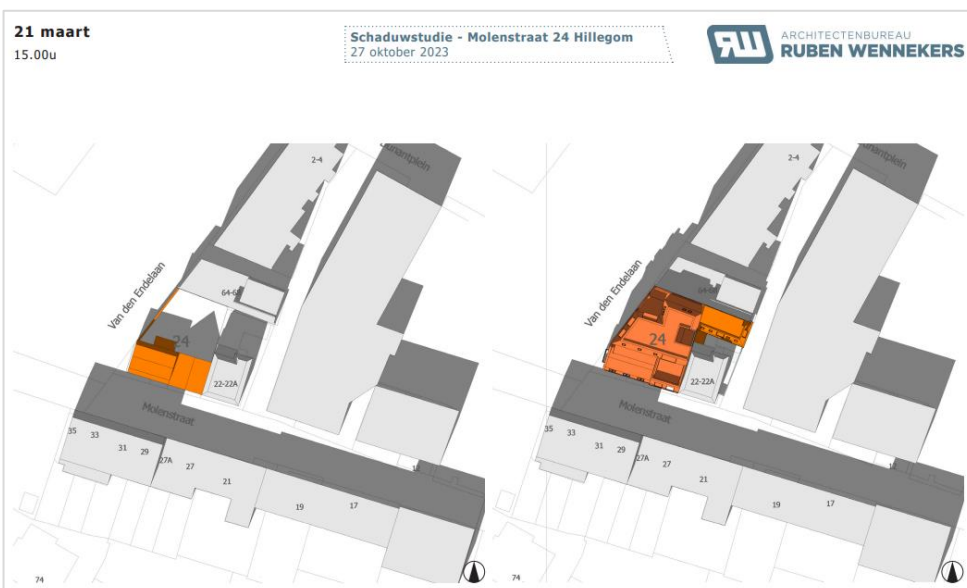
Bezonning

De planlocatie achter Molenstraat 22 wordt omsloten door de (dichte) zijgevels van bedrijfsgebouwen, en door de parkeergarage van AH. Er vindt geen onevenredige aantasting van bezonning van de omliggende buitenruimtes van woningen plaats.

Voor het woongebouw op de hoek van de Van den Endelaan en de Molenstraat is een schaduwstudie gemaakt. In de schaduwstudie (*zie bijlage 12*) is de tot voor kort bestaande situatie vergeleken met de nieuwe situatie.

Uit de schaduwstudie blijkt dat er uitsluitend een afname is in bezonning op het perceel Van den Endelaan 64-68 Hillegom, te weten de noordwestelijk gerichte gevel van de opbouw op de 2e verdieping. Uit het gerichte onderzoek volgens de lichte TNO-normering volgen de volgende gegevens:

- in de bestaande situatie is er, gemeten op het hart van de vensterbank van de raamopeningen in de genoemde noordwestgevel, zo'n 2 uur zonlicht op de maatgevende dag. De zon schijnt vanaf ongeveer 16:30 tot zonsondergang om 18:29 op het hart van de vensterbank.
- in de nieuwe situatie schijnt er geen zonlicht op het hart van de vensterbank van de raamopeningen in de genoemde noordwestgevel.
- in de nieuwe situatie schijnt er zonlicht over de periode 8:24 tot 16:24 uur op het dakvlak boven de verblijfsruimte grenzend aan de genoemde noordwestgevel. Het realiseren van een dakraam zorgt voor toetreding van zonlicht in de betreffende verblijf. Met de eigenaren van het pand Van den Endelaan 64-68 zijn afspraken gemaakt over bouwkundige maatregelen die extra lichttoetreding in dat pand mogelijk maken (*zie paragraaf 6.1*).



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) en m.e.r.-beoordelingsbesluit noodzakelijk. Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek kan de conclusie getrokken worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

4.15 Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten

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

- uit de watertoets blijkt dat het plan geen nadelige effecten op de waterhuishouding heeft;
- 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. Het stikstofdepositieonderzoek ondersteunt dit, beoogde ontwikkeling veroorzaakt geen stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden;
- in de voorliggende situatie is het niet mogelijk om te voorzien in de parkeereis op eigen terrein. Op kosten van initiatiefnemer is een parkeertelling gedaan. Hieruit blijkt dat de behoefte aan parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden opgevangen;
- uit het akoestisch onderzoek van Peutz blijkt dat de geluidbelasting van 57 dB vanwege de Van de Endelaan ter hoogte van de appartementen aan Molenstraat 24 niet voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ter hoogte van zowel de getransformeerde als de nieuwe appartementen aan Molenstraat 22 wordt met respectievelijk 48 en 42 dB wel voldaan;
- op basis van het akoestisch onderzoek van Peutz dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Hoek Van den Endelaan Molenstraat te Hillegom) te nemen vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N208 (Van den Endelaan). De hoogste geluidbelasting bedraagt voor de 10 woningen aan de Molenstraat 24 maximaal 57 dB incl. Art 110g Wgh, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- 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.

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.

Op basis van het akoestisch onderzoek van Peutz dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hillegom een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van de Omgevingsvergunning Hoek Van den Endelaan Molenstraat te Hillegom) te nemen vanwege het wegverkeer op de provinciale weg N208 (Van den Endelaan). De hoogste geluidbelasting bedraagt voor de 10 woningen aan de Molenstraat 24 maximaal 57 dB incl. Art 110g Wgh, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op functiewijziging van een gemengde centrumbestemming naar een woonbestemming en hieruit voortvloeiend de sloop van alle bestaande opstallen op het erf en de herbouw van nieuwe woongebouwen. De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de voorschriften van het bestemmingsplan Centrum en recente bestemmingsplannen in de gemeente Hillegom.

5.2 Juridische vormgeving

5.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2.2 Opzet planregels

Overeenkomstig de SVBP 2012 kennen de planregels van het bestemmingsplan de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en algemene gebruiksregels opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.2.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemming bestaat uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bestemmingsvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

5.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

Het plan kent een enkelbestemming en een dubbelbestemming:

Wonen

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de realisatie van de nieuwe woningen. De hoofdgebouwen, oftewel de woningen zelf, mogen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak. Ook de erfbouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Er geldt een standaardregeling voor beroep en bedrijf aan huis.

Waarde – Archeologie 2

Gemeente Hillegom heeft regels opgesteld voor de verwachtingsgebieden archeologie. Het bestemmingsplan kent een dubbelbestemming voor archeologische waarden. Een dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming valt over de 'onderliggende' inhoudelijke bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Voor de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt een uitzondering van archeologisch veldwerk bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of minder dan 1,0 m onder maaiveld.

5.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

6. 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 op korte termijn op.

Beoogde ontwikkeling is vooruitlopend 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.

Participatie

Voor de ontwikkeling van de 13 woningen op de hoek van de Van den Endelaan Molenstraat is een participatieplan opgesteld en heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden (*zie bijlage 13*).

Uit de bijeenkomst blijkt dat omwonenden in het algemeen positief zijn over beoogde ontwikkeling. Het plan is qua opdeling in verschillende panden/gevels passend in de omgeving, en de architectuur sluit aan op bestaande bebouwing langs de Van den Endelaan en de Molenstraat.

Naar aanleiding van de bijeenkomst is de kleurstelling van de gevel aan de Van den Endelaan aangepast.

Parallel hieraan zijn er individuele gesprekken geweest tussen gemeente/ontwikkelaar/architect en de eigenaren van de appartementen Van den Endelaan 64/66. In het algemeen staan de eigenaren positief tegen beoogde ontwikkeling, er zijn echter ook enkele zorgen. Specifiek is in deze gesprekken de aansluiting op het belendende pand en de zorgen over de bezonning uitgesproken. Hiervan zijn verslagen met afspraken gemaakt die tussen de betrokken partijen zijn gedeeld.

Ten opzichte van de huidige situatie zal de lichttoetreding in het belendende pand aan de Van den Endelaan afnemen (Van den Endelaan 64-68). Met de eigenaren zijn afspraken gemaakt over bouwkundige maatregelen die extra lichttoetreding in dat pand mogelijk maken, zoals de realisatie van een extra daglicht en uitbreiding dakterras met 2,5 m. Definitieve goedkeuring vindt plaats via een nog op te starten omgevingsvergunningprocedure voor deze aanpassingen.

Procedure

In het kader van de onderzoeksfase ex 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Hillegom. Op basis van de reactie van de Omgevingsdienst West-Holland is het plan aangepast aan de zijde van de parkeergarage. Overige opmerkingen van Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap Rijnland en Veiligheidsregio Hollands Midden zijn in de toelichting verwerkt.

Het ontwerp bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage. Reacties worden verwerkt in een zienswijzennota.

Ontwerp en zienswijzennota worden aangeboden aan de raad voor vaststelling.

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.