Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling
Bestemmingplan ‘Goed Wonen fase 2’



27 januari 2022

Werknummer	619.107.90
Datum	27 januari 2022
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Beschrijving van het project 4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling? 4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling 5
4. Conclusie 9

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling 10

1. Beschrijving van het project

Net buiten het centrum van Hillegom ligt de herontwikkelingslocatie Goed Wonen. Deze locatie bestaat uit een eerste en tweede fase, waarvan de eerste fase in 2011 is opgeleverd. Woonstichting Stek, eigenaar van de woningen, wil nu fase twee gaan ontwikkelen.

De ontwikkeling bestaat uit 3 losse bouwvolumes, bestaande uit drie lagen met in totaal 57 appartementen, en een vijftal grondgebonden woningen aan de Julianastraat. In totaal worden er dus maximaal 62 woningen gerealiseerd.

Woningstichting Stek wil graag dat het project bestaat uit een gemengd woningprogramma. In de voorkeursoptie is uitgegaan van 40 huurappartementen, 17 koopappartementen en 5 eengezins- koopwoningen. De appartementen variëren in grootte van 45 tot 100 m2.



Afbeelding 1.1: Toekomstige situatie, gezien in Vogelvlucht. (bron: architectenbureau Micha de Haas)

Omdat de voorgenomen ontwikkeling van gestapelde bouw niet volledig past binnen het vigerende bestemmingsplan is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Hiervoor wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r-(beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

> 1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer betreft.

De herontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 62 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. Het plan is daarom niet plan m.e.r.- plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet (alleen) de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden gegoten. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente en de gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit
De omvang van het project betreft het realiseren van 62 woningen, bestaande uit 57 appartementen en vijf grondgebonden eensgezinswoningen. De huidige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit
Het plangebied is net ten oosten van het centrum van Hillegom gelegen. Ten oosten van het plangebied is de eerste fase van Goed Wonen gelegen. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Julianastraat, de Meerstraat, de Emmastraat en de Hofstraat.

De begrenzing van het projectgebied is weergegeven in afbeelding 3.1. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Hillegom en bewerkstelligt een logische herstructurering van verouderde woningen naar een hoogwaardig nieuw woongebied.



Afbeelding 3.1: begrenzing projectgebied (wit omlijnd)

3. Samenhang met andere activiteiten

In de huidige situatie zijn 36 sociale huurwoningen aanwezig. Deze zullen worden gesloopt en er zullen 40 sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Daarnaast worden er 22 koopwoningen worden toegevoegd. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een intensivering van de bestaande ruimte. Daarmee past het project binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland en het omgevingskader Ruimte. Derhalve kan worden voldaan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

De raad van de gemeente Hillegom heeft met het vaststellen van de woonvisie gesteld dat ingezet moet worden op geschikte woningen voor de inwoners van Hillegom en daarnaast kapitaalkrachtige huishoudens aangetrokken moeten worden. Ook moet ingezet worden op het behoud van een goedkope sociale huurwoningenvoorraad. Voorliggend plan dat voorziet in een gecombineerd programma van huur- en koopwoningen voorziet in deze behoefte. Het project Goed Wonen als geheel is regionaal afgestemd. Het project Goed Wonen fase II is het gevolgd van het eerder gerealiseerde project Goed Wonen fase I. Energiezuinigheid van de woningen is een pré en de nieuwbouw voldoet aan de duurzaamheidseisen van deze tijd.

Er zijn verder geen andere ruimtelijke ontwikkelingen / activiteiten in de omgeving van het plangebied.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde herontwikkeling zijn in het kader van de ruimtelijke onderbouwing meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Bedrijven en milieuzonering

De omgeving van het plangebied kan getypeerd worden als rustige woonwijk. In onderstaande tabel is een overzicht gemaakt van de bedrijven in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden.

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Fotografie studio	Van Meerbeekstraat 39	63,69-71,73,74,77,78	1	10 m	70 m
Fietsenwinkel	Raadhuisstraat 10a	4778	1	10 m	35 m
Restaurant	Meerstraat 27	561	1	10 m	65 m
Garagebedrijf	Raadhuisstraat 1	451, 452, 454	2	30 m	75 m
Scootershop	Meerstraat 21	451, 452, 454	2	30 m	82 m

In bovenstaande tabel is per bedrijf/activiteit aangegeven wat de bijbehorende milieucategorie en richtafstand is. Vervolgens is aangegeven wat de feitelijke afstand van het bedrijf tot het plangebied is. Uit deze tabel blijkt dat de geïnventariseerde bedrijven en activiteiten verder van het plangebied liggen dan de geldende richtafstand. Voor deze bedrijven en activiteiten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan.

Op het perceel Hofstraat 14 is geen bedrijf bekend. Het perceel is echter bestemd voor bedrijven in maximaal categorie 2 en tevens een loodgietersbedrijf. Een loodgietersbedrijf valt onder SBI-2008: 41, 42, 43.3 ‘ aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²’, milieuvatcategorie 2. De richtafstand is 30 meter. Naast de bestemming liggen echter al woonbestemmingen op kortere afstand dan de nieuwbouw. Ook dit bedrijf zorgt niet voor belemmeringen voor voorgenomen ontwikkeling.

Ecologie

Soortenbescherming

Door het NWC is een quickscan uitgevoerd in het plangebied. Uit deze quickscan bleek dat er in ieder geval nader ecologisch onderzoek zou moeten plaatsvinden met betrekking tot huismussen en vleermuizen.

Ten tijde van de quickscan leek het plangebied ongeschikt voor de doelsoort gierzwaluw. In een latere fase van het plan bleek deze veronderstelling onjuist te zijn. Er lijken wel degelijk gierzwaluwen in het plangebied aanwezig te zijn. Als vervolg van de quickscan is daarom besloten om het plangebied te onderzoeken op de soort Huismus, Gierzwaluw en Vleermuis.

Er kan op basis van de resultaten met voldoende zekerheid gesteld worden dat er geen vaste verblijfplaats van huismussen aanwezig zijn in de bebouwing in het plangebied. Ook maakt het plangebied geen belangrijk onderdeel uit van de functionele leefomgeving van de Huismus, omdat deze nauwelijks aanwezig is. In de directe omgeving van het plangebied komt wel geschikte functionele leefomgeving voor; hier zijn de dieren wel waargenomen en ook zijn hier vaste verblijfplaatsen aanwezig.

Tijdens de inventarisaties zijn meerdere verblijfplaatsen van gierzwaluwen aangetroffen in het plangebied. Al deze verblijfplaatsen bevinden zich onder de dakpannen van de zadeldaken van de aanwezige bebouwing aan de Julianastraat en de Hofstraat (zuid- en westzijde plangebied). De verblijfplaatsen werden voornamelijk onder dakpannen in de hogere delen van de daken aangetroffen.

Er is tijdens de inventarisaties één vleermuissoort in zeer lage aantallen in het plangebied waargenomen; de Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus). Tijdens de inventarisaties zijn er geen uit- en/of invliegende vleermuizen waargenomen. Wel zijn tijdens de tellingen, verspreid over het plangebied, één tot twee individuen passerend en/of kort foeragerend waargenomen. Het gebied heeft echter zoals verwacht geen belangrijke waarde als jachtgebied; opgaande vegetatie is nauwelijks aanwezig. Er bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied voldoende geschiktere foerageergebieden in de vorm van lijnvormige opgaande begroeiing en windbeschutte plaatsen langs watergangen.

Voor de uitvoering van de voorgenomen plannen met betrekking tot de soorten Huismus en Vleermuis hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd en hoeven er geen maatregelen genomen te worden. Voor de soort Gierzwaluw dienen er mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen te worden.

Maatregelen t.a.v. de soort Gierzwaluw
Het is ten eerste van belang dat de werkzaamheden in de minst kwetsbare periode van de Gierzwaluw (15 augustus tot en met 15 april) plaatsvinden, wanneer de dieren niet aanwezig zijn in de verblijfplaatsen. Ook kunnen de werkzaamheden gefaseerd in ruimte en tijd worden uitgevoerd, waardoor er te allen tijde voldoende functionerende verblijfplaatsen aanwezig zijn. Voorafgaand aan de werkzaamheden dienen de aanwezige verblijfplaatsen ongeschikt gemaakt te worden, bijvoorbeeld door ze af te sluiten vóór de start van het broedseizoen (half april).

Daarnaast moet er een overmaat aan vervangende verblijfplaatsen aangeboden worden. Dat betekent dat er per nestplaats die verloren gaat, meerdere nieuwe alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd moeten worden (afbeelding 4.1). Hoe meer alternatieve verblijfplaatsen aanwezig zijn, hoe groter de kans is dat minimaal één van deze geschikt bevonden wordt. De alternatieve verblijfplaatsen moeten bij voorkeur binnen 100 tot 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaatsen worden gerealiseerd. Gedacht kan worden aan het realiseren van bijvoorbeeld ingemetselde neststenen, nestkasten, en/of speciale dakpannen in de nieuwbouwwoningen. Aan welke voorwaarden deze verblijfplaatsen dienen te voldoen is beschreven in het nadere onderzoek bijgevoegd als bijlage 3.

Naast deze compenserende en mitigerende maatregelen dient er vanuit de Wet natuurbescherming een ontheffing aangevraagd worden. Deze wordt ingediend ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor het verkrijgen van deze ontheffing worden de negatieve effecten op de soorten zo beperkt mogelijk gehouden. Met het treffen van de noodzakelijke maatregelen ligt het in de lijn der verwachting dat de ontheffing wordt verleend. Niet uitgesloten kan worden dat als de ontheffing wordt verleend voorschriften met maatregelen hiervan onderdeel uitmaken. De Wet natuurbescherming staat dan ook niet in de weg aan de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming
Rondom het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De meest nabij gelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Kennemerland-Zuid (circa 3 km afstand), Coepelduynen (circa 12 km afstand) en Meijendel & Berkheide (circa 16 km afstand).

De Wet stikstofreductie en natuurverbetering is op 1 juli 2021 in werking getreden. Via het Besluit
stikstofreductie en natuurverbetering, waarin de stikstofwet verder is uitgewerkt, geldt per 1 juli een vrijstelling voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten omdat de emissies tijdelijk en beperkt zijn.
De aanlegfase hoeft niet langer te worden berekend. Een berekening voor de gebruiksfase blijft wel nodig.

De gebruiksfase is aan de orde nadat de 62 nieuwe woningen zijn opgeleverd. De woningen worden gasloos gebouwd en veroorzaken zelf derhalve geen emissie tijdens het gebruik. De emissie wordt bepaald door de verkeersbewegingen van en naar de woningen. Uit het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden

gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de 62 woningen in het plan. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan. Ook de provinciaal beschermde gebieden vormen geen belemmering voor dit plan.

Geluid (Wet geluidhinder)
De nieuw te bouwen woningen zijn niet gelegen binnen de in de Wet geluidhinder (Wgh) vastgelegde onderzoekszones voor weg-, rail- en/of industrielawaai. Dit betekent dat op grond van de Wgh geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. In dit onderzoek is, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, wel de geluidbelasting die veroorzaakt wordt vanwege het verkeer op de omliggende 30 km/uur wegen beoordeeld.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de Meerstraat tot een maximale geluidbelasting van 56 dB. Door de overige wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

De Meerstraat is een 30 km/uur straat, waardoor er geen hogere waarden kunnen worden aangevraagd. Omdat het treffen van (aanvullende) bron en overdrachtsmaatregelen niet reëel is, is getoetst aan het hogere waarden beleid. Als ontheffingsgrond kan het vervangen van bestaande bebouwing worden aangevoerd.

De geluidwering van de betreffende gevels zal zodanig uitgevoerd worden dat het geluidniveau in de verblijfsgebieden niet meer dan 33 dB zal bedragen. Dit is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Met deze aanvullende voorwaarde kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners worden verkregen.

Luchtkwaliteit
De ontwikkeling wordt beschouwd als ‘Niet in Betekenende Mate’ bijdragend aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De huidige achtergrondconcentraties zijn daarnaast dermate laag dat geen onaanvaardbare situatie ontstaat op het gebied van luchtkwaliteit.

Bodem
Een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5725 en NEN 5740 is uitgevoerd door ABO-milieuconsult. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn in totaal 20 boringen verricht. Van deze boringen zijn twee boringen afgewerkt als peilbuis. Zintuigelijk zijn in de boringen geen bodemvreemde materialen waargenomen. Zeer licht verhoogde gehalten van zink, kwik, lood, PAK DDD en minerale olie zijn van dermate geringe hoeveelheid dat dit geen aanleiding geeft tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Archeologie
Door onderzoeksbureau Vestigia is archeologisch vooronderzoek gedaan. In het bureauonderzoek is geconcludeerd dat voor het Neolithicum een middelhoge verwachting geldt. Voor de eerdere periodes geldt geen archeologische verwachting. Om de archeologische verwachting te toetsen, wordt geadviseerd een inventariserend veldonderzoek uit te voeren. Om aan de archeologische onderzoeksplicht te voldoen wordt er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat dit onderzoek verricht moet zijn ten tijde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen worden genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Afweging relevante milieuaspecten			
Aspect	**Nu**	**Straks**	**Uitwerking**
Archeologie	0	±	Inventariserend veldonderzoek wordt uitgevoerd ten behoeve van de vergunningaanvraag.
Bedrijven en milieuzonering	0	0	De geïnventariseerde bedrijven en activiteiten liggen verder van het plangebied af dan de geldende richtafstand. Voor deze bedrijven en activiteiten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen bestaan.
Bodem	0	+	Uit onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem dusdanig geschikt voor de functie wonen en de beoogde bestemming.
Bezonning	0	0	Op de maatgevende dagen wordt in de nieuwe situatie voldaan aan zowel de lichte als de zware TNO norm. Daarmee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat in deze maanden met het realiseren van het bouwplan niet afneemt in vergelijking met de huidige situatie. Het aspect schaduwhinder belemmert voorliggend bestemmingsplan niet.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden en elementen. Het aspect cultuurhistorie vormt daarom geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.
Duurzaamheid	0	+	De initiatiefnemer bekijkt de mogelijkheden om duurzaam te bouwen en is voornemens voor het programma sociale huurwoningen ‘Nul op de Meter’ woningen te realiseren. De marktpartij welke de koopwoningen gaat realiseren zal eigen duurzaamheidsambities hanteren.
Ecologie	0	±	Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat er enkel compenserende en mitigerende maatregelen ten aanzien van de soort Gierzwaluw dienen te worden getroffen. Ook dient er voor deze soort ontheffing te worden verleend. Er vindt geen toename plaats van stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden.
Economie	0	+	Met de ontwikkeling van de voorgenomen woningen wordt deels voorzien in de enorme woningbouwopgave.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling worden ook geen nieuwe risicobronnen mogelijk gemaakt.
Geur	0	0	N.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	-	De nieuwe ontwikkeling wordt niet gerealiseerd binnen een zone zoals benoemd is in de Wet geluidhinder. Uit onderzoek naar de omliggende 30 km/u wegen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden door het verkeer op de Meerstraat.

			De betreffende gevels zullen zodanig uitgevoerd worden dat het geluidniveau in de verblijfs-gebieden niet meer dan 33 dB zal bedragen. Met deze aanvullende voorwaarde kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners worden verkregen.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen.
Groen	+	+	Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met het behoud van het bestaande groen.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De ontwikkeling kan worden aangemerkt als Niet In Betekenende Mate. Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties dermate laag dat er sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.
Mobiliteit	0	0	Beperkt aantal extra verkeersbewegingen die kunnen worden opgevangen door de huidige omliggende infrastructuur. Qua parkeren wordt er aangesloten op de gemeentelijke parkeernorm.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Voorgenomen ontwikkeling sluit qua massa en bouwstijl aan bij de omliggende bebouwing en is op een zorgvuldige manier ingepast in de bestaande omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van deze locatie wordt vergroot.
Sociale veiligheid	0	+	Met de ontwikkeling worden verouderde woningen getransformeerd naar een hoogwaardig nieuw woongebied.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	+	In de huidige situatie is het projectgebied grotendeels verhard. In de toekomstige situatie blijft dit zo, waardoor watercompensatie niet benodigd is.
Windhinder	0	0	N.v.t.