

**Bestemmingsplan 'Graaf Janlaan fase 2,
Hillegom'**

Toelichting

Opdrachtgever

Plegt-Vos West

Contactpersoon

de heer B. Winkelhorst

Kenmerk

R0490201aa.2259RXH.jwi

Versie

04_001

Datum

1 augustus 2022

Auteurs

J.C (Jos) Wiegman MSc

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Planvorm	9
1.5	Leeswijzer.....	9
2	Planbeschrijving.....	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Planologisch beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid.....	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	17
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	18
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening	19
3.2	Provinciaal beleid.....	21
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	21
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	24
3.3	Gemeentelijk beleid	26
3.3.1	Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom (actualisatie, 2021)	26
3.3.2	Woonprogramma 2020 - 2024.....	27
3.3.3	Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hillegom 2022-2025.....	28
3.3.4	Groenbeleidsplan 2014-2023	29
4	Milieu- en omgevingsaspecten	31
4.1	Milieueffectrapportage.....	31
4.1.1	Beoordeling	32
4.1.2	Conclusie	32
4.2	Parkeren en verkeer	33
4.2.1	Parkeren	33
4.2.2	Verkeer	34
4.2.3	Conclusie	35
4.3	Luchtkwaliteit	35
4.3.1	Beoordeling	35
4.3.2	Conclusie	36
4.4	Geluid	36
4.4.1	Beoordeling	37

4.4.2	Conclusie	38
4.5	Bedrijven en milieuzonering	38
4.5.1	Beoordeling	39
4.5.2	Conclusie	40
4.6	Externe veiligheid	40
4.6.1	Beoordeling	41
4.6.2	Conclusie	41
4.7	Bodem	41
4.7.1	Beoordeling	42
4.7.2	Conclusie	42
4.8	Water	43
4.8.1	Beoordeling	44
4.8.2	Conclusie	44
4.9	Gebieds- en soortenbescherming	44
4.9.1	Beoordeling	45
4.9.2	Conclusie	46
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	46
4.10.1	Beoordeling	47
4.10.2	Conclusie	48
4.11	Bezonning	48
4.11.1	Beoordeling	49
4.11.2	Conclusie	49
4.12	Duurzaamheid	49
4.12.1	Beoordeling	50
4.12.2	Conclusie	51
5	Juridische planopzet	52
5.1	Planopzet	52
5.1.1	Algemeen	52
5.1.2	De verbeelding	52
5.1.3	De regels	52
5.2	Artikelsgewijze toelichting	53
5.2.1	Inleidende regels	53
5.2.2	Bestemmingsregels	53
5.2.3	Algemene regels	54
5.2.4	Overgangs- en slotregels	54
6	Handhaving en uitvoerbaarheid	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid	55
6.1.1	Algemeen	55
6.1.2	Grondexploitatie	55

6.1.3	Planschade	55
6.1.4	Conclusie	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	55
6.2.1	Participatie en inspraak/vooroverleg	55
6.2.2	Conclusie	56
7	Procedure	57
7.1	Zienswijzen	57
7.2	Vaststellingsfase.....	57

Bijlagen

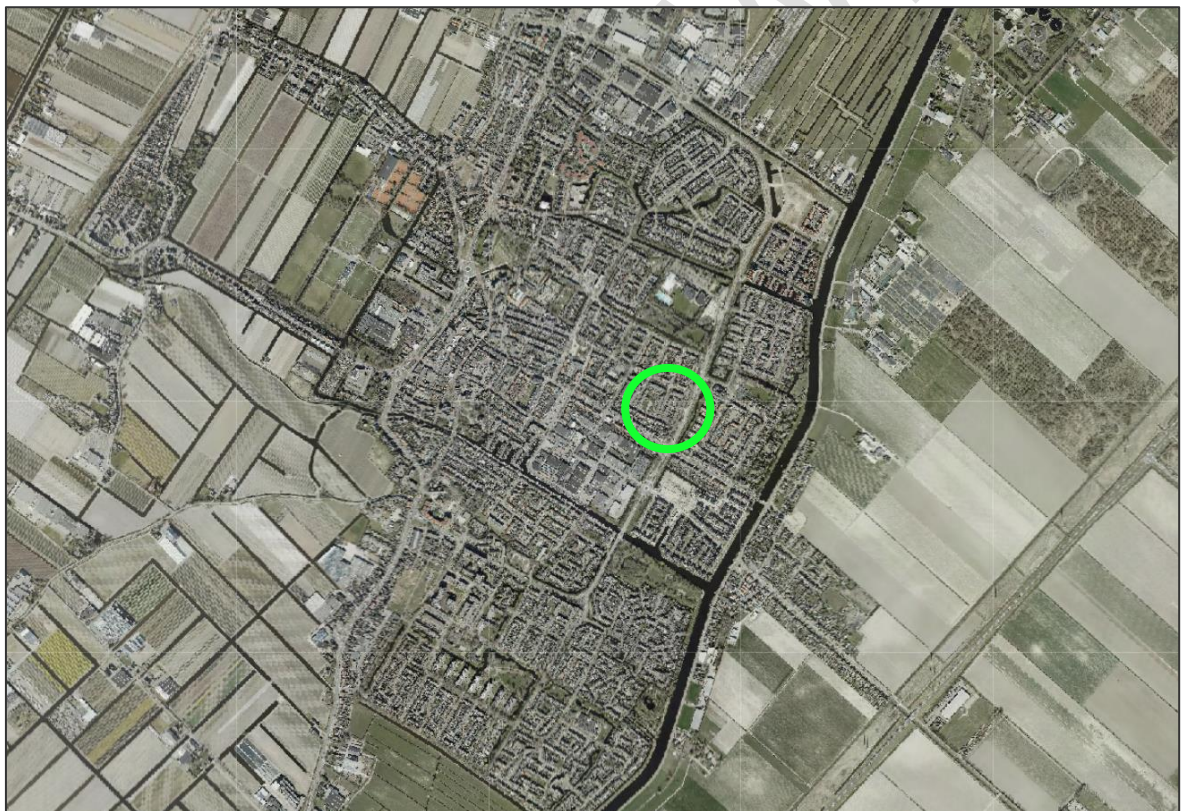
Bijlage I	PM Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling
Bijlage II	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage III	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage IV	Natuurtoets
Bijlage V	PM Nader onderzoek soortenbescherming
Bijlage VI	Stikstofberekening
Bijlage VII	Bureauonderzoek archeologie
Bijlage VIII	PM verkennd booronderzoek archeologie
Bijlage IX	Analyse beschaduwïng

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om een plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom te herontwikkelen met woningbouw. Dit plangebied wordt grofweg begrensd door de Graaf Janlaan, Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan en Willem de Rijkelaan.

In het plangebied bevinden zich nu 3 woongebouwen met in totaal 60 woningen. Het voornemen is om deze te slopen en om in plaats hiervan 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen terug te bouwen. De 2 woongebouwen bestaan uit deels 3 en deels 4 bouwlagen. Het gebied tussen de woongebouwen wordt ingericht als openbaar gebied, inclusief bomen en wandelpaden. Tevens worden hier in een zogenaamde parkeercoffer parkeerplaatsen voor de woningen aangelegd.



Figuur 1.1

Globale ligging plangebied (in groen) in de kern Hillegom (bron: Cyclomedia).

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp' en heeft hierin de enkelbestemming 'Wonen'. De beoogde woongebouwen passen niet volledig binnen de

gebruiks- en bouwregels van de betreffende bestemming. Om realisatie van de voorgenomen 80 woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Dit bestemmingsplan voorziet hier in. Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting (inclusief bijlagen). Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

Fasering

Van belang bij het voorgaande is dat het in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwplan als fase 2 onderdeel is van een groter woningbouwplan met twee fasen. Fase 1 van dit plan betreft de sloop en nieuwbouw van drie woongebouwen in het gebied dat grofweg wordt begrensd door de Frederik Hendriklaan, Juliana van Stolberglaan, Graaf Janlaan en Willem de Rijkelaan. Dit is het gebied direct ten (noord)westen van het plangebied. Het relevante verschil tussen fase 1 en 2 is dat de nieuwe woningen in fase 1 binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan kunnen worden gerealiseerd, terwijl dit in fase 2 niet mogelijk is.

Door de initiatiefnemer zijn fase 1 en 2 in de planvorming integraal opgepakt en uitgewerkt, onder de projectnaam 'Graaf Janlaan'. Dit heeft er onder andere toe geleid dat één ontwerp voor de totale openbare ruimte tussen de nieuwe woongebouwen in fase 1 en 2 is gemaakt, inclusief een herinrichting van de Graaf Janlaan. Een belangrijk uitvloeisel hiervan is dat diverse ruimtelijk relevante opgaven binnen het gehele projectgebied van fase 1 en 2 zijn opgelost. Dit betreft met name de groene terreininrichting c.q. de inrichting van de buitenruimte rondom de woongebouwen en de situering van de benodigde parkeerplaatsen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft nadrukkelijk enkel fase 2 en bijbehorend plangebied van het project Graaf Janlaan, tenzij hierna anders is aangegeven. Voor enkele zaken geldt namelijk dat deze deels buiten het plangebied zijn opgelost (met name parkeren), maar wel binnen het projectgebied van fase 1 en 2 samen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft delen van de percelen kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie E, nummers 975 en 976. Deze perceeldelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 5.606 m². Het plangebied ligt centraal in de bebouwde kom van Hillegom en wordt grofweg begrensd door de Graaf Janlaan, Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan en Willem de Rijkelaan. In de directe omgeving bevinden zich met name woningen. In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied weergegeven.

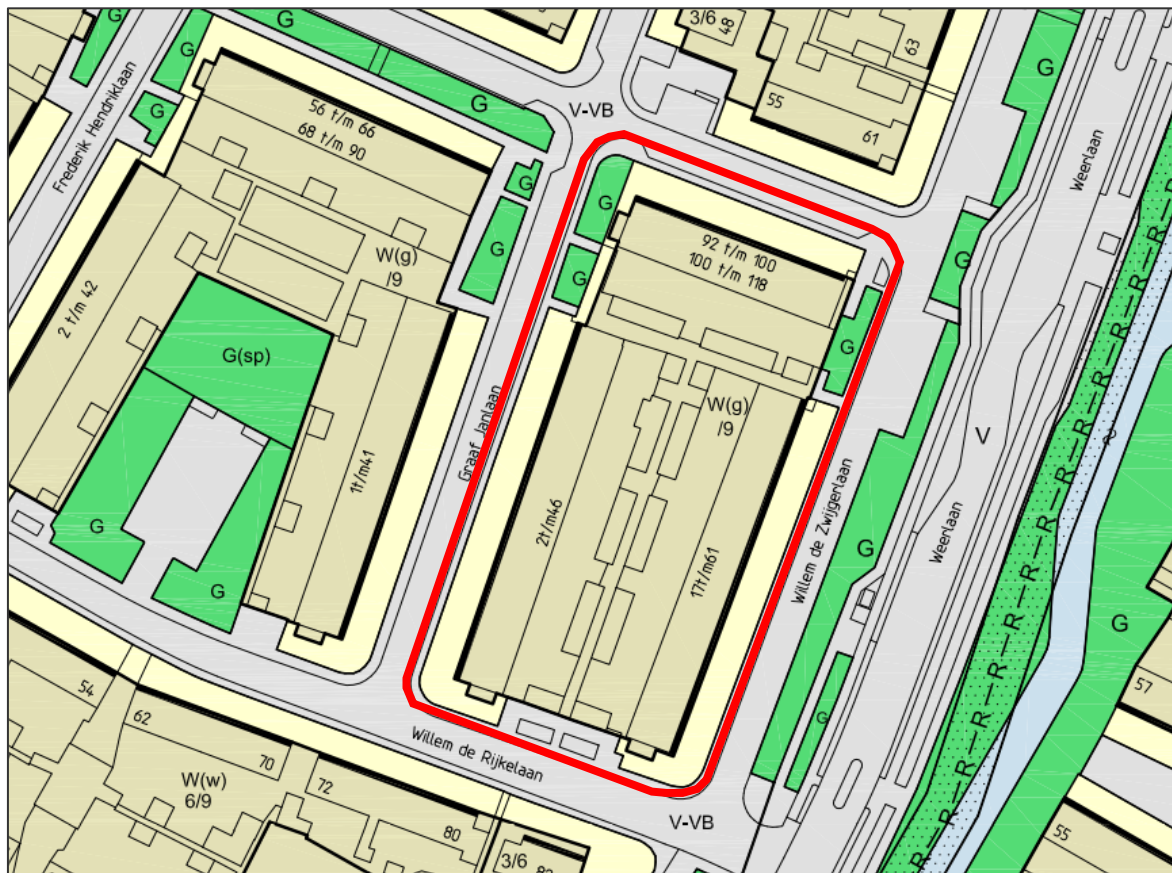


Figuur 1.2

Globale ligging plangebied (in groen) in nabije omgeving (bron: Kadaster en Cyclomedia).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp' (vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom en op 9 juli 2009 onherroepelijk in werking getreden). Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'gestapeld'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen een maximum bouwhoogte van 9 meter geldt. Er is tevens een voorgevellijn opgenomen aan de zijden van de Graaf Janlaan, de Juliana van Stolberglaan en de Willem de Zwijgerlaan. Verder hebben kleine delen van het plangebied de bestemming 'Groen' of 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Zie ook figuur 1.3 voor een uitsnede van het bestemmingsplan.



Figuur 1.3

Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied globaal in rood aangegeven.

Verder zijn ook nog de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Parapluplan Herziening Prostitutieregels (vastgesteld 2016-03-31 en onherroepelijk in werking). In dit bestemmingsplan zijn algemene bepalingen opgenomen over de vestigingseisen van seksinrichtingen in de gemeente Hillegom.
- Parapluplan Parkeren (vastgesteld 2017-01-26 en onherroepelijk in werking). In dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen, die voordien gehanteerd werden bij (bouw)plantoetsing aan de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening, nu aan het bestemmingsplan gekoppeld. In paragraaf 4.2 wordt verder ingegaan op dit aspect.
- Parapluplan Wonen, Hillegom (vastgesteld 2020-10-15 en onherroepelijk in werking). Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Hillegom, met uitzondering van het werkingsgebied van het Omgevingsplan Buitengebied. In dit bestemmingsplan zijn enkele begrippen voorzien van een nieuwe begripsbepaling.
- Snippergroen (vastgesteld 2021-01-28 en onherroepelijk in werking). In dit bestemmingsplan zijn aanpassingen gedaan met betrekking tot gevallen van oneigenlijk gebruik van gemeentegrond inclusief steigers.

Het beoogde woningbouwplan past op onderdelen niet in de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVPB 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0543.bpgraafjanInfase2-vo01;
- regels: deze regels zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zeven hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan geformuleerd. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de ruimtelijke ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. In hoofdstuk 6 ligt de focus op het aspect handhaving en de economische uitvoerbaarheid. Afgesloten wordt met hoofdstuk 7 waarin de procedure wordt beschreven met aandacht voor de onderdelen inspraak en overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied is momenteel bebouwd en in gebruik ten behoeve van een woonfunctie. Op de percelen staan 3 woongebouwen: langs de west- en oostzijde 2 gebouwen met een lengte van circa 70 meter en breedte van circa 10 meter, en aan de noordzijde een kleiner gebouw met een lengte van circa 40 meter en breedte van circa 10 meter. De gebouwen hebben 3 bouwlagen, met een bouwhoogte van circa 9 meter. De gebouwen hebben een licht hellende kap.

De 3 woongebouwen bevatten in totaal 60 woningen. De 2 langgerekte gebouwen langs de oost- en westzijde bevatten elk 23 woningen (gezaamenlijk 46), en het gebouw aan de noordzijde bevat 14 woningen.

In het gebied tussen de gebouwen bevinden zich de achtertuinen en de bergingen van de woningen. De achtertuinen en bergingen kunnen bereikt worden via een pad dat vanaf de Willem de Rijkelaan, Graaf Janlaan en Willem de Zwijgerlaan tussen de 3 woongebouwen ligt.

Omgeving

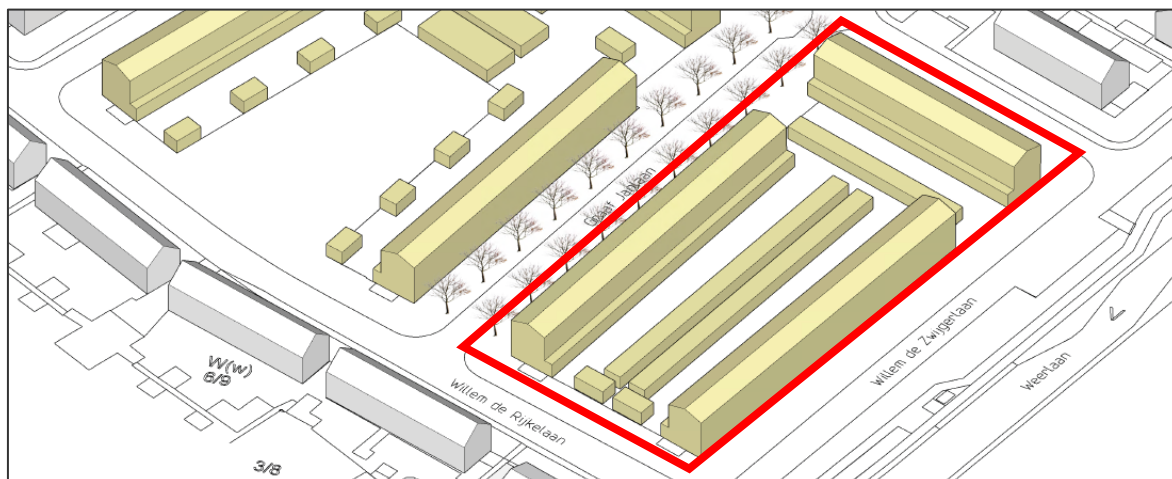
Het plangebied ligt in een gebied dat bijna uitsluitend voor woningen wordt gebruikt. Aan de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich uitsluitend woongebouwen. Circa 170 meter ten westen is de basisschool De Fontein aanwezig. Aan de oostzijde ligt de Weerlaan. Dit is een 50 km/u-weg die als belangrijke ontsluitingsroute/rondweg door Hillegom ligt. De bouwhoogtes van de gebouwen langs deze doorgaande weg zijn vergelijkbaar. Er zijn twee gebouwen die er qua bouwhoogte bovenuit steken, namelijk de appartementengebouwen aan de Vossepolder in het noorden en de bocht van de Olympiaweg in het zuiden. De Weerlaan is in het noordwesten verbonden met de N208, en in het zuiden met de Olympiaweg. De Olympiaweg sluit op haar beurt weer op de N208 aan. Aan de oostzijde van de Weerlaan bevinden zich weer voornamelijk woningen.

De wegen die direct om het plangebied liggen (de Graaf Janlaan, Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan en Willem de Rijkelaan) zijn allen 30 km/u-wegen. Deze wegen zijn uitgevoerd in klinkerbestrating. Langs één zijde van de wegen is ruimte om te (langs)parkeren. Langs de Willem de Zwijgerlaan zijn extra (dwars)parkeerplaatsen aanwezig.

In de omgeving van het plangebied komt verder veel groen voor. Er zijn groenstroken langs de Juliana van Stolberglaan en Willem de Zwijgerlaan, en er is een groen binnenterrein met ruimte om te spelen aan de Willem de Rijkelaan. Alle woningen hebben voortuinen met een flinke maat. Aan de Graaf Janlaan staan volwassen bomen in een laanstructuur (deels) in deze voortuinen. Langs de

Weerlaan ligt aan de overzijde een brede singel en circa 150 meter ten noorden van het plangebied ligt het Hertenpark, een grotere recreatieve groenvoorziening.

In de onderstaande figuren is een overzicht gegeven van het plangebied.



Figuur 2.1

Impressie van de bebouwing in de bestaande situatie, met plangebied globaal rood omlijnd.



Figuur 2.2

Impressie van de Graaf Janlaan, gezien vanaf het noorden (bron: Google Streetview).



Figuur 2.3

Impressie van de Willem de Zwijgerlaan, gezien vanaf het noorden (bron: Google Streetview).



Figuur 2.4

Bestaande situatie van het plangebied in vogelvlucht, met het plangebied globaal rood omlijnd (bron: Cyclomedia, d.d. 30-03-2021).

2.2 Toekomstige situatie

Sloop en nieuwbouw

Het plan is om de bestaande bebouwing in het plangebied te slopen, en in de plaats daarvan 2 nieuwe woongebouwen te realiseren. In blok 1 worden 44 woningen gerealiseerd in de sociale huursector (noordelijk gebouw op het perceel, in figuur 2.5 aangeduid als blok 4), en in blok 2 worden 36 koopwoningen gerealiseerd (zuidelijk gebouw op het perceel, in figuur 2.5 aangeduid als blok 5). Figuur 2.5 geeft een impressie van het volledige project 'Graaf Janlaan', maar benadrukt wordt dat onderhavig bestemmingsplan uitsluitend fase 2 betreft (zie ook paragraaf 1.1).



Figuur 2.5

Impressie van het totale project 'Graaf Janlaan', met fase 2 globaal rood omlijnd (blok 4 en 5 in deze impressie zijn hierna respectievelijk aangeduid als blok 1 en 2).

Vormgeving bouwvolume en metrages

Beide woongebouwen worden vormgegeven in een 'L-vorm', waarbij de gevels tegen de noordoostelijke en zuidoostelijke perceelgrens worden geplaatst. Hierdoor ontstaat aan de westzijde van het perceel een open ruimte, waardoor ruimte voor groen en parkeren ontstaat. De gebouwen krijgen een getrapt bouwvolume: aan de zijde van de Graaf Janlaan bestaan de gebouwen uit 3 bouwlagen, en aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan uit 4 bouwlagen. De bouwvolumes met 4 bouwlagen krijgen een maximum bouwhoogte van 13,5 meter en de bouwvolumes met 3 bouwlagen krijgen een maximum bouwhoogte van 10,5 meter. Het accent van de gebouwen komt daarmee op de oostzijde te liggen. De totale bruto vloeroppervlakte van de 2 gebouwen is 8.493 m².

Blok 1 krijgt een lengte van circa 44 meter aan de oostzijde en circa 43,7 meter langs de noordzijde. De breedte bedraagt aan beide kanten circa 19 meter. Het gebouw krijgt een totale bruto vloeroppervlakte van 4.421 m² aan binnenruimte (bergingen, entree, gang en woonruimte), en 342 m² aan buitenruimte (terras en balkons). De hoofdontsluiting voor de bewoners van blok 1 ligt aan de oostzijde.

Blok 2 krijgt een lengte van circa 30 meter aan de oostzijde en circa 43,7 meter langs de zuidzijde. De breedte bedraagt aan beide kanten circa 19 meter. Het gebouw krijgt een totale bruto vloeroppervlakte van 3.452 m² aan binnenruimte en 278 m² aan buitenruimte. De hoofdontsluiting voor de bewoners van blok 2 ligt aan de zuidzijde.



Figuur 2.6

Situatietekening van de toekomstige situatie, met het plangebied globaal rood omlijnd.



Figuur 2.7

Impressie van de nieuwe woongebouwen, gezien vanaf hoek Willem de Zwijgerlaan en Juliana van Stolberglaan.

Programma

Het plan omvat in totaal 80 woningen. Zoals vermeldt worden in blok 1 44 sociale huurwoningen gerealiseerd, en in blok 2 36 koopwoningen. In beginsel worden er 2 woningtypes ontworpen, namelijk 2-kamer woningen (met een gebruiksoppervlakte van circa 54 m²) en 3-kamer woningen (met een gebruiksoppervlakte van circa 74 m²). Voor enkele woningen is er sprake van een kleine afwijking in de gebruiksoppervlakte als gevolg van de locatie van de woning in het gebouw. Elke woning krijgt een eigen, inpandige berging met een gebruiksoppervlakte van circa 5 m². De bergingen worden zo veel mogelijk op de begane grond ingepast. Een aantal woningen heeft een berging op een verdieping. Deze woningen hebben de mogelijkheid om fietsen te stallen op de begane grond.

Onderstaande tabel geeft de verdeling van de woningtypes en bergingen per verdieping weer.

	Blok 1			Blok 2			
	<i>2-kamer</i>	<i>3-kamer</i>	<i>Berging</i>	<i>2-kamer</i>	<i>3-kamer</i>	<i>Berging</i>	
Begane grond	3	5	44	4	4	20	
1^e verdieping	8	6	-	6	5	7	
2^e verdieping	8	6	-	6	5	7	
3^e verdieping	2	6	-	1	5	2	
<u>Totaal</u>	21	23	44	17	19	36	80 woningen 80 bergingen

Tabel 2.1

Verdeling woningen en bergingen

Groen

Het uitgangspunt is dat in het plan zo veel mogelijk rekening wordt gehouden met de inpassing van groen. Tussen de gebouwen, aan de zijde van de Willem de Zwijgerlaan, bevindt zich een opening met een breedte van circa 12,5 meter. Ter plaatse van deze opening wordt een doorgang gecreëerd ten behoeve van een groenroute en openbare speelzone. De groenroute zorgt voor een wandelverbinding van de Willem de Zwijgerlaan, tussen de woongebouwen van fase 2 en 1 door, richting de Frederik Hendriklaan. Deze groenzone heeft een minimale breedte van 12 meter en is openbaar toegankelijk. Langs de wandelpaden in de groenzone wordt openbare verlichting aangebracht.

Daarnaast wordt blok 1 ten opzichte van de bestaande woonbebouwing langs de Juliana van Stolberglaan teruggelegd, waarmee hier extra ruimte ontstaat voor (onder andere) groen.

De buitenruimtes van de woningen op de begane grond krijgen een breedte van 1 meter en worden afgeschermd door blokhagen. De blokhagen omheinen de gebouwen volledig. Dit voorziet in een afscherming tussen de openbaar toegankelijke gebieden en de privéruimtes van de woningen. Bij de ingangen van de gebouwen wordt gevelverlichting geplaatst.

In kwantitatief opzicht voorziet het plan in een aanzienlijke toevoeging van openbaar groen binnen het plangebied. In de toekomstige situatie is de aanleg van 1.705 m² openbaar groen voorzien, terwijl hiervan in de huidige situatie maar 242 m² aanwezig is. Per saldo is daarmee een toevoeging van 1.463 m² openbaar groen voorzien. Bovenop deze toevoeging is in het plan direct rondom de twee gebouwen ook nog 318 m² gebouwgebonden groen opgenomen.

Parkeren

In de oksels van de twee gebouwen, grenzend aan de Graaf Janlaan, wordt een parkeercoffer gerealiseerd met 23 parkeerplaatsen. Gezamenlijk met een parkeercoffer die in het projectgebied van fase 1 is voorzien en de bestaande en nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte langs de Graaf Janlaan, Willem de Rijkelaan, Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan en Frederik Hendriklaan wordt hiermee voldaan aan de parkeerbehoefte voor het volledige project 'Graaf Janlaan'. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2.1.

3 Planologisch beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat ruimtelijk en functioneel relevant is voor het plangebied. Het betreft hier zowel rijksbeleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid en sectoraal beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

Dit plan raakt geen van de nationale belangen zoals verwoord in de NOVI en is daarom niet in strijd met deze visie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Dit besluit bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken, zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Op 1 januari 2017 is het besluit geconsolideerd.

In het Barro is een aantal projecten die van rijksbelang zijn, opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Ten tijde van de inwerkingtreding van het Barro waren zes 'projecten' beschreven:

- Project Mainport ontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en Waddengebied.
- Defensie.
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Na de publicatie van het Barro, is het besluit per 1 oktober 2012 gewijzigd. Met de wijziging zijn algemene regels voor bestemmingsplannen aan het besluit toegevoegd. Zo bepaalt het Barro onder meer dat bestemmingsplannen de doorvaart voor schepen niet mogen belemmeren als in het plan zich een vrijwaringzone van een rijksvaarweg bevindt. Verder staat eveneens in dit besluit dat bestemmingsplannen binnen reserveringsgebieden geen plannen mogen bevatten die uitbreidingen van het spoor belemmeren. Een bestemmingsplanwijziging mag ook geen belemmering bevatten voor het gebruik en geschikt maken van elektriciteitsproductie-installaties, kernenergiecentrales, hoogspanningsverbindingen, buisleidingen, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), primaire waterkeringen (buiten het kustgebied) en het IJsselmeergebied.

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

De locatie ligt niet in een gebied dat is vastgelegd in het Barro. Wel ligt de locatie in het Rarro-gebied 'radarstations'. In verband met radarverstoringsgebieden van de radarstations Schiphol Centrum en Schiphol TAR West mag bebouwing in het plangebied niet hoger zijn dan 90 meter. De

woongebouwen in dit bestemmingsplan vallen ruim binnen deze hoogte. Dit plan is daarom niet in strijd met het Barro of Rarro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de Ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1, Bro) luidt als volgt: *Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing door de gemeente plaats.

In de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven wat de behoefte aan de betreffende ontwikkeling is, en, indien de ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

In het beoogde plan worden 80 woningen gerealiseerd. Aangezien in de bestaande situatie 60 woningen aanwezig zijn is er feitelijk sprake van een toevoeging van 20 woningen. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee nodig.

Onderbouwing behoefte

De provincie Zuid-Holland onderzoekt periodiek hoeveel extra woningen er in de provincie nodig zijn in de toekomst. De resultaten hiervan worden gepubliceerd in de Woningbehoefteraming. De meest recente Woningbehoefteraming is gepubliceerd op 22 juni 2021. In de Woningbehoefteraming wordt onderscheid gemaakt tussen 8 woonregio's. De gemeente Hillegom ligt in de woonregio Holland Rijnland, die verder ook de gemeenten Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Teylingen, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Nieuwkoop en Zoeterwoude omvat.

Uit de Woningbehoefteraming 2021 blijkt dat in de periode 2021-2025 voor de regio Holland Rijnland een behoefte bestaat aan 14.950 woningen en in de periode 2026-2030 aan 12.500 woningen. Voor de periode 2021-2030 komt dit neer op een totaal van 27.450 woningen. De provincie constateert in de Woningbehoefteraming 2021 dat er genoeg plannen zijn om in de behoefte te voorzien, maar dat vele nog planologisch-juridisch 'zacht' zijn. De komende periode wil de provincie dan ook samen met de woonregio's en hun gemeenten inzetten om meer 'zachte' plannen planologisch-juridisch 'hard' te maken. Echter ziet de provincie ook dat de woningbehoefte sterk is toegenomen, terwijl de ruimte steeds schaarser wordt. De provincie neemt daarom een meer sturende rol in de woonopgave in: de provincie stuurt in het vervolg op zowel de toegestane regionale woningvoorraadgroei als op het regionale woningbouwprogramma. Als onderdeel hiervan reserveert de provincie nog 10 procent extra woningen van de totaal provinciaal geraamde woningvoorraadgroei, te weten 22.150 woningen. Hierdoor kunnen geschikte woningbouwprojecten versneld tot uitvoering kunnen komen. Het gaat dan om locaties die tot en met 2030 realistisch uitvoerbaar zijn en passen binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie en het provinciale omgevingsbeleid. Uiteraard geldt voor alle plannen die in de provinciale woningbehoefte kunnen voorzien, dat zij moeten passen binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Geconcludeerd kan worden dat in de periode tot en met 2025, en ook tot en met 2030, ruim voldoende vraag naar nieuwe woningen is in de woonregio Holland Rijnland.

Uit het gemeentelijke Woonprogramma 2020-2024 blijkt tevens dat er voldoende vraag naar woningen in de gemeente Hillegom bestaat. 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 huur en betaalbare koopwoningen. Het beoogde woningbouwplan voldoet hier aan. Er worden 80 woningen gerealiseerd. Daarmee draagt het plan bij aan de kwantitatieve opgave. In kwalitatieve zin geldt dat de twee woongebouwen met een menging van sociale huurwoningen en koopwoningen en 2- en 3-kamerappartementen diversiteit in woningtype en prijsklasse biedt, waarmee verschillende doelgroepen worden bediend.

Conclusie

Gezien het voorgaande is de behoefte aan het beoogde woningbouwplan voldoende aangetoond.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 7 augustus 2021 is de actuele versie van de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. Centraal doel van het omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid wordt aangesloten aan op de maatschappelijke doelen van de omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' verstaat de provincie het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Vanuit het beleid van de provincie gaat het hier om een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De provincie formuleert zeven vernieuwingsambities:

- Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
- Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
- Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
- Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
- Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
- Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving

Voor de onderhavige locatie zijn vooral de volgende thema's relevant.

Wonen

De provincie wil samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, voorzien in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van woningcorporaties. Afspraken tussen gemeenten worden vastgelegd in regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Tot de doelgroepen van woningcorporaties behoren personen die door hun lage inkomen (primaire en secundaire doelgroep) of andere omstandigheden (bijzondere doelgroep) moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting. Tot de bijzondere doelgroep behoren tenminste mensen met een laag inkomen die

uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, urgent woningzoekenden, ouderen, vergunninghouders, arbeidsmigranten, ex-gedetineerden, jongeren en studenten en woonwagengewoners.

Woningbehoefte en woningvoorraad

De provincie hecht waarde aan de vestigingsswens van haar (toekomstige) inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert: de juiste woning op de juiste plek (en op het juiste moment). Dat gaat allereerst over voorraadontwikkeling en voorraadbeheer naar behoefte. De toevoeging en onttrekking van woningen moet bijdragen aan een adequate en gedifferentieerde woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van de woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over de ruimtelijke ordeningskant van het wonen: het wonen zo situeren dat het - in samenhang met (investeringen in) infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving - bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Het toevoegen van woningen als de enige of primaire oplossing voor behoud van de sociaaleconomische vitaliteit in steden en dorpen is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

Huisvesting voor doelgroepen van de sociale huursector

De provincie vindt passende huisvesting voor de doelgroepen van woningcorporaties van belang. Dit betekent dat er enerzijds voldoende voorraad sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de doelgroepen moet zijn en anderzijds voldoende aanbod sociale huurwoningen in verhouding tot de omvang van de actief woningzoekende doelgroepen moet zijn. In het bijzonder is er aandacht voor een passende voorraad en een passend aanbod van huurwoningen onder de liberalisatiegrens voor de primaire en secundaire doelgroepen van corporaties. De doelgroep bestaat uit diverse groepen, die door hun inkomen zijn aangewezen op de sociale huursector, zoals bijvoorbeeld jongeren, senioren, grote gezinnen, urgent woningzoekenden, dak- en thuislozen, vergunninghouders en arbeidsmigranten. Onder passend verstaat de provincie ook dat op lokaal niveau wordt bijgedragen aan een evenwichtig gespreide sociale huurvoorraad.

Verstedelijking

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

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer; versterk de langzaam vervoersrelaties
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;

- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Met kwalitatieve verdichting van het stedelijk gebied wordt de agglomeratiekracht en de diversiteit van de gevraagde vestigingsmilieus versterkt. Bouwen binnen bestaand bebouwd gebied speelt in op de behoefte aan binnenstedelijk wonen en werken en benut bestaande infrastructuur en voorzieningen. Het draagt bij aan efficiënt ruimtebeslag en innovatie in woon- en werkmilieus en in de bouw. Door binnenstedelijk te bouwen kan het open landschap behouden blijven.

Toekomstbestendig bouwen

De provincie wil zorgen voor een toekomstbestendig ingericht bebouwd gebied dat zorgt voor een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient (in toenemende mate):

- energieneutraal te zijn, door optimaal in te zetten op besparing van elektriciteits- en warmte/koeltevraag, het benutten van rest- en aardwarmte en zoveel mogelijk in eigen (lokale) hernieuwbaar opgewekte elektriciteit te voorzien.
- klimaatbestendig en waterrobuust te zijn ook op slappe ondergrond. Daarmee wordt bedoeld dat het nieuw ingerichte gebied en de omgeving goed blijft functioneren in extreme weersomstandigheden. Klimaatadaptief bouwen is daarom de norm in Zuid-Holland.
- uit te gaan van natuurinclusief bouwen om daarmee de biodiversiteitsvariatie aan biotopen voor de stedelijke soorten in het bebouwde gebied duurzaam te behouden en te versterken.
- circulaire oplossingen te bieden bij realisatie en beheer door een verantwoord materiaalgebruik en het hanteren van de ontwerpprincipes modulariteit en losmaakbaarheid, zodat er kan worden ingespeeld op een veranderde behoefte in de toekomst.
- gezonde en veilige leefomgeving te bevorderen; die een gezonde leefstijl ondersteunt, met een beweegvriendelijke leefomgeving voor sport en beweging stimuleert en waarin een goede milieukwaliteit wordt beschermd en bevorderd.

In ruimtelijke visies en plannen wordt opgenomen hoe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering en invulling wordt gegeven aan energieneutraliteit, natuurinclusiviteit, circulariteit en een gezonde bebouwde leefomgeving.

Gezonde leefomgeving

De provincie streeft naar het bevorderen van de gezondheid en het voorkomen van ziektes door het aanbieden van verschillende soorten groen (bos, park en recreatieterreinen) voor sportieve en recreatieve inspanning en ontspanning. Samen met partners zet de provincie in op verhoging van de levensverwachting van onze inwoners. Een leefomgeving die rijk is aan sportief en recreatief

beleefbaar groen en water draagt bij aan de gezondheid. De provincie kan vanuit haar verantwoordelijkheden en taken voor groen (natuur en sport en recreatie) en water een belangrijke bijdrage hieraan leveren.

Energietransitie in de gebouwde omgeving

De provincie wil de transitie naar een energie-efficiënte samenleving bevorderen, zodat op termijn duurzaam en CO₂-neutraal wordt voorzien in de energiebehoefte. De provincie is een groot voorstander van aardgasloze wijken, zowel bij nieuwbouw als renovatie. De provincie wil nieuwbouw (woningen én overige gebouwen) energieneutraal of energieleverend uitvoeren.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland. Er is sprake van een herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie, waarbij tevens verdichting plaatsvindt. Het plan past binnen de bestaande woonbehoefte. Hiervoor heeft een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaatsgevonden (zie verder paragraaf 3.1.3). Een groot deel van de beoogde woningen (44 van de 80) zijn bedoeld voor de sociale huursector.

Verder wordt er rekening gehouden met toekomstbestendig bouwen en een gezonde leefomgeving. Tussen de woongebouwen wordt de openbare ruimte groen ingericht met onder andere wandelpaden.

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.

Artikel 6.9 lid 2 - Ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt in het bestemmingsplan rekening gehouden met de beschermingscategorie, het gebiedstype en de relevante richtpunten voor ruimtelijke kwaliteit, zoals vermeld op kaart 14 in bijlage II (behorende bij de Omgevingsverordening) en beschreven in de omgevingsvisie beleidskeuze landschap.

Toetsing

De locatie van het beoogde plan ligt in het bestaand stedelijk gebied van Hillegom, en is op kaart 14 in bijlage II van de Omgevingsverordening niet aangeduid met een beschermingscategorie of een specifieke gebiedstype. Nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Artikel 6.9 lid 5 - Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

- 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 ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Toetsing

Voor het beoogde plan is alleen sub a (inpassen) relevant. Er is sprake van een plan dat past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De locatie ligt in het bestaand stedelijk gebied, en in het specifiek in een woonwijk. De beoogde woonblokken passen binnen de omgeving. Er is geen wijziging op structuurniveau. De bestaande kavels worden herontwikkeld, waarbij de structuren (Graaf Janlaan, Juliana van Stolberglaan, Willem de Rijkelaan en Willem de Zwijgerlaan) behouden blijven. Verder neemt de ruimtelijke kwaliteit toe. Het openbaar gebied tussen en om de gebouwen heen wordt groen ingericht met bomen, wandelpaden en een speelzone voor kinderen. Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

Artikel 6.10 - Stedelijke ontwikkelingen

1. 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 grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II (behorende bij de Omgevingsverordening) en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria.

2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Toetsing

Voor de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.1.3. De conclusie uit de toetsing is dat de behoefte aan het beoogde woningbouwplan voldoende is aangetoond. In het gemeentelijk woonprogramma (zie verder ook paragraaf 3.3.2) is opgenomen dat minimaal 25% van de woningen uit sociale huurwoningen moet bestaan. In het beoogde plan wordt hier ruimschoots aan voldaan, het aandeel bedraagt 55% (44 van de 80 woningen).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom (actualisatie, 2021)

De gemeente Hillegom heeft vooruitlopend op de Omgevingswet een Omgevingsvisie opgesteld, die de rol van de voormalige structuurvisie overneemt. Onder de naam 'Heerlijk Hillegom' stippelt de gemeente een globale koers uit voor de toekomst en de wijze waarop zij sturing wil geven aan toekomstige ontwikkelingen. Duurzaamheid neemt daarbij een centrale rol in (zie voor een nadere toelichting hierop paragraaf 4.12). Bij het opstellen van de Omgevingsvisie hebben veel inwoners, ondernemers, verenigingen en instanties meegedacht over de koers richting de toekomst.

In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers voor het betreffende deelgebied omschreven. De zes deelgebieden zijn in onderstaande zoneringskaart uitgesplitst. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Heerlijke Woonplaats'. Bij dit gebied horen de volgende ambities:

- behouden en versterken dorpse karakter;
- nieuwbouw binnenstedelijk realiseren;
- verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad;
- bevorderen gezondheid;
- sociale cohesie versterken;
- zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen;
- behoud en verbeteren van woon- en leefkwaliteit.



Figuur 3.1

Uitsnede Omgevingsvisie Hillegom met het plangebied globaal in groen aangegeven.

Toetsing

Het beoogde plan past in de gemeentelijke Omgevingsvisie. De nieuwbouw vindt binnenstedelijk plaats. Daarnaast vindt kwaliteitsverbetering en verduurzaming van de woningvoorraad plaats, en wordt de woon- en leefkwaliteit verbeterd.

3.3.2 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

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 bij grotere plannen van meer dan 8 woningen.
 - Duurzaamheid. Voor nieuwbouw wordt uitgegaan van de normering GPR uit de gemeentelijke omgevingsvisie.
 - Levensloopgeschiktheid. Conform Woonkeur-label op aspect toegankelijkheid.
 - Woonzorginitiatieven. Woonzorginitiatieven op locaties nabij centrum- of zorgvoorzieningen.
- Bij ontwikkelingen van meer dan 8 woningen moet bij de invulling van het bouwprogramma minimaal 25% aan sociale huur en 35% aan betaalbare koopwoningen gerealiseerd worden. De overige 40% mogen vrij ingevuld worden.

Toetsing

Het beoogde plan voldoet aan het Woonprogramma 2020 – 2024. Het plan draagt bij aan de kwantitatieve wens van de gemeente om tot 2030 1.440 woningen toe te voegen. Daarnaast is door de menging van sociale huurwoningen en koopwoningen en 2- en 3-kamerappartementen variatie voorzien qua woningaanbod, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve wensen uit het woonprogramma. Er worden 44 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dat is 55% van het totaal aantal woningen uit het plan. Daarmee wordt ook voldaan aan de minimale eis van minimaal 25% aan sociale huurwoningen bij ontwikkelingen met meer dan 8 woningen. De overige 45% van de woningen bestaat uit koopwoningen, waarmee ook aan de eis van minimaal 35% betaalbare koopwoningen wordt voldaan.

3.3.3 Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hillegom 2022-2025

De Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hillegom 2022-2025 zijn op 9 december 2021 gemaakt tussen de gemeente, Woningcorporatie Stek en de Huurdersbelangenvereniging Bollenstreek (HBVB). In deze prestatieafspraken is vastgelegd hoe deze partijen samenwerken aan het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente. De basis voor deze prestatieafspraken wordt gevormd door de Woningwet, het Woonprogramma 2020 – 2024 (zie verder paragraaf 3.3.2) en het volkshuisvestelijk beleid van Stek. In de prestatieafspraken is vastgelegd hoe iedere partij bijdraagt aan het volkshuisvestelijk beleid in de gemeente Hillegom.

Het beoogde woningbouwplan is opgenomen in de lijst met projecten bij de prestatieafspraken. Hierin zijn uitsluitend de 44 sociale huurwoningen benoemd, aangezien dat de woningen zijn die door Stek geëxploiteerd zullen worden. Op die manier draagt Stek bij aan het volkshuisvestelijk beleid in de gemeente Hillegom. De overige 36 woningen uit het beoogde plan worden niet door Stek geëxploiteerd en maken daarom geen deel uit van de projectenlijst bij de prestatieafspraken. Ten aanzien van de 44 sociale huurwoningen in het plan zijn in de Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hillegom 2022-2025 geen specifieke, nadere afspraken vastgelegd.

Toetsing

Gezien het voorgaande passen de sociale huurwoningen in het beoogde plan binnen de Meerjarige Prestatieafspraken gemeente Hillegom 2022-2025. Daar komt nog bij dat deze prestatieafspraken primair bindend zijn voor de drie betrokken partijen en geen algemeen geldend beleid betreffen (de prestatieafspraken zijn immers ook niet formeel als gemeentelijk beleid gepubliceerd). Om die reden wordt een nadere, inhoudelijke toetsing aan de prestatieafspraken in het kader van dit bestemmingsplan niet nodig geacht.

3.3.4 Groenbeleidsplan 2014-2023

Het Groenbeleidsplan 2014-2023 is door de gemeenteraad op 15 april 2015 vastgesteld. In dit groenbeleidsplan kiest de gemeente voor groen als vast onderdeel van de ruimtelijke ordening, waarbij het volgende uitgangspunt is geformuleerd:

Groen is niet langer het vullen van de restruimtes, maar net zo belangrijk als bijvoorbeeld voldoende parkeermogelijkheid, waterberging en woningbouwdoelstellingen. Groen is voortaan een belangrijke bouwsteen in het ontwikkelen van de algehele ruimtelijke kwaliteit. Hillegom wil hoogwaardig groen in voldoende mate, dat bereikbaar en bruikbaar is voor velen. Om dat te bereiken wordt groen bij elke ruimtelijke ontwikkeling serieus meegewogen.

Dit uitgangspunt krijgt in het groenbeleidsplan specifiek voor inbreiding, waarvan in dit geval sprake is, met name invulling via een norm van 15-25% groen ingericht oppervlak binnen het projectgebied of 50-75 m² groen per woning. In aanvulling hierop is nog van belang dat het plangebied onderdeel is van een gebied dat in het groenbeleidsplan is aangewezen als 'basiswijk', waarvoor de belangrijkste ambitie als volgt is geformuleerd:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet het groenareaal minimaal gelijk blijven. De kwaliteit van het groen moet omhoog, omdat de [nu in de basiswijk aanwezige] grote oppervlakten gras en oevers nauwelijks gebruikswaarde bieden voor de omwonenden.

Toetsing

Zoals in paragraaf 2.2 al is beschreven, neemt het groenareaal in het plangebied als gevolg van het beoogde woningbouwplan aanzienlijk toe. Daar komt bij dat met de voorziene groenzone, inclusief wandelpaden, wordt voorzien in groen met gebruikswaarde. Het plan geeft daarmee nadrukkelijk invulling aan de hiervoor genoemde, centrale ambitie voor een 'basiswijk', die in dit geval aan de orde is.

Ten aanzien van de genoemde normen geldt het volgende:

- In het plangebied is 1.705 m² openbaar groen voorzien, waarmee 30% van de oppervlakte het plangebied groen wordt ingericht (dit is nog exclusief het voorziene gebouwgebonden groen). Aan de norm van 15-25% wordt ruimschoots voldaan.
- In het plangebied zijn ten opzichte van de huidige situatie 20 extra woningen voorzien en wordt 1.463 m² openbaar groen toegevoegd. Per extra woning komt dit neer op een

toevoeging van ruim 73 m² openbaar groen (ook dit is nog exclusief het voorziene gebouwgebonden groen). Aan de norm van 50-75 m² wordt daarmee voldaan.

Gelet op het voorgaande, is het plan in overeenstemming met het Groenbeleidsplan 2014-2023. Het plan voorziet in een aanzienlijke toevoeging van openbaar groen in het plangebied, met de daarbij gewenste gebruikskwaliteit.

VOORONTWERP

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van een ruimtelijke procedure moet voor een aantal wettelijk verplichte haalbaarheidsaspecten aangetoond te worden dat het plan uitvoerbaar is. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet inzichtelijk gemaakt worden of er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de directe omgeving en de beoogde ontwikkeling zelf. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies.

In dit hoofdstuk wordt voor de ontwikkeling nader ingegaan op de verschillende aspecten; indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

4.1 Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn. De plannen voor het plangebied hebben echter niet een omvang die het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig maken. Hieronder wordt een en ander nader toegelicht.

Aan de hand van de in het Besluit m.e.r. omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. Echter, als gevolg van het Arrest van het Europese Hof van 17/10/2009 (C-255/08) moet hierbij ook gekeken te worden naar andere factoren als bedoeld in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, die aanleiding kunnen geven tot het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling, hoewel de drempelwaarde van de desbetreffende categorie van de D-lijst niet wordt overschreden.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. De onderhavige ontwikkeling valt onder activiteit D11.2: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft. Zie tabel 4.1.

Categorie	Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Tabel 4.1

Categorie 11.2, bijlage 2, onderdeel D van het Besluit m.e.r.

Bij de beoordeling of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu is het nodig om rekening te houden met de (selectie)criteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn 2011/92/EU, die in hoofdzaak de onderwerpen 'kenmerken van het project', 'locatie van het project' en 'soort en kenmerken van het potentiële effect' betreffen.

Tot slot is van belang dat het bevoegd gezag in het kader van de m.e.r. (op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer) een expliciet besluit dient te nemen, ook als een m.e.r. of formele m.e.r.-beoordeling niet aan de orde is. Dit besluit moet zijn genomen voor het moment waarop een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

4.1.1 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling (80 woningen) ligt ruim onder de bovengenoemde drempelwaarde (2.000 woningen) waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is. Gelet hierop is daarom de vraag of sprake is van (de aanleg, wijziging of uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Dit is gelet op onder andere de toename van het aantal woningen en de bouwhoogten het geval. Om die reden wordt door de initiatiefnemer gedurende de inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan nog een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze aanmeldingsnotitie wordt bij het ontwerpbestemmingsplan als bijlage I aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie van deze notitie is naar verwachting dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uit te sluiten, waardoor een m.e.r. niet noodzakelijk is. Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt de verwachte conclusie van deze notitie door het bevoegd gezag, te weten burgemeester en wethouders van Hillegom, overgenomen en in een collegebesluit vastgelegd. Het betreffende besluit wordt tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.1.2 Conclusie

Op basis van het voorgaande en met inachtneming van de hierna beoordeelde milieu- en omgevingsaspecten wordt verwacht dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en dat daarom geen milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.2 Parkeren en verkeer

4.2.1 Parkeren

De parkeerbehoefte van het plan is berekend aan de hand van het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom. Het gemeentelijke parkeerbeleid is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016. Het plangebied aan de Graaf Janlaan valt daarbij onder het gebied 'overig Hillegom'. Onderstaande tabel geeft de voor woningen te hanteren parkeernormen weer.

wonen	cen- trum	overig Hillegom	buiten- gebied	eenheid	aandeel bezoekers
woning niet gestapeld > 150 m ² bvo of gestapeld > 120 m ² bvo	1,8	2,1	2,2	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld 80- 150 m ² bvo of gestapeld 65 - 120 m ² bvo	1,6	1,8	1,9	per woning	0,3 pp
woning niet gestapeld < 80 m ² bvo of gestapeld < 65 m ² bvo	1,4	1,6	1,6	per woning	0,3 pp
aanleunwoning	1,1	1,1	1,2	per woning	0,3 pp
kamerverhuur	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,3 pp
kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	per kamer	0,1 pp
logies/huisvesting arbeidsmigranten	0,7	0,7	0,7	per kamer	0,1 pp

Tabel 4.2

Parkeernormen voor woningen (bron: Nota Parkeernormen 2016).

De gestapelde woningen in het plan hebben een brutovloeroppervlakte die binnen de *range* van 65 - 120 m² bvo ligt. Voor de voorgenomen woningen geldt daarom in beginsel de parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning, met een aandeel voor bezoekers van 0,3 parkeerplaats. Conform het gemeentelijke parkeerbeleid mag bij sloop en nieuwbouw bij het bepalen van de parkeernorm rekening worden gehouden met de aanwezige parkeergelegenheid in de bestaande situatie. Specifiek het aspect parkeren is integraal voor fase 1 en 2 van het project 'Graaf Janlaan' beschouwd. In de bestaande situatie zijn in het projectgebied 120 woningen aanwezig, die parkeergelegenheid met een totale omvang van 96 parkeerplaatsen gebruiken. In totaal worden in het kader van het project 41 woningen toegevoegd, waarvan 21 in fase 1 en 20 in fase 2. Het voorgaande betekent dat er voor fase 1 en 2 in totaal (41 x 1,8=) 74 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de bestaande parkeervoorraad om te voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

De benodigde toevoeging van 74 parkeerplaatsen wordt binnen het totale project 'Graaf Janlaan' op de volgende wijze gerealiseerd:

- Langs de openbare weg worden parkeerplaatsen toegevoegd. Aan de Juliana van Stolberglaan, Willem de Zwijgerlaan en Willem de Rijkelaan worden in totaal 11 parkeerplaatsen verwijderd. Vervolgens worden aan de Frederik Hendriklaan, Graaf Janlaan en Willem de Zwijgerlaan 42 parkeerplaatsen toegevoegd. Dit resulteert in een netto toevoeging van 31 parkeerplaatsen langs de openbare wegen. Alle nieuwe parkeerplaatsen worden uitgevoerd als langsparkerplaatsen.

- Binnen het projectgebied worden twee parkeerkoffers voorzien, één betreft een uitbreiding van de bestaande parkeerkoffer ter plaatse van het deelgebied van fase 1 en één nieuwe in het plangebied. Deze parkeerkoffers omvatten respectievelijk 20 extra en 23 nieuwe parkeerplaatsen. De totale toevoeging in deze parkeerkoffers is daarmee 43 parkeerplaatsen.

Met de hiervoor beschreven aanleg van parkeerplaatsen worden in het projectgebied 74 extra parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee op projectniveau wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen.

4.2.2 Verkeer

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan is berekend met behulp van de kengetallen voor verkeersgeneratie van de CROW. De locatie ligt in de categorie 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied'. Dit is in lijn met de indeling die de gemeente hanteert in de Nota Parkeernormen. De volgende kengetallen worden gehanteerd.

Categorie woning	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Totaal (afgerond)
<i>koop, appartement, midden</i>	36	5,2 – 6,0	188 – 216
<i>huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)</i>	44	3,2 – 4,0	141 – 176
Totaal plan			329 – 392
<i>huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)</i>	60	3,2 – 4,0	192 – 240
Totaal bestaande situatie			192 – 240

Tabel 4.3

Kengetallen verkeersgeneratie.

In totaal heeft het plan dus een verkeersgeneratie van minimaal 329 en maximaal 392 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie is sprake van een verkeersgeneratie van minimaal 192 en maximaal 240 bewegingen. De toename is dus minimaal 137 en maximaal 152 bewegingen per etmaal. Er van uitgaande dat vrijwel alle van deze bewegingen plaatsvinden in de periode 07.00 – 23.00 is er sprake van een extra verkeersgeneratie van circa 9 á 10 verkeersbewegingen per uur. Gezien de ontsluitingsfunctie, gebruiksintensiteit en capaciteit van de omliggende ontsluitingswegen is deze toename beperkt. Daarnaast is de te rijden afstand van en naar de Weerlaan (een belangrijke ontsluitingsroute in Hillegom) kort: de afstand van verst gelegen parkeerplaatsen aan de Frederik Hendriklaan of Juliana van Stolberglaan is circa 270 meter. Voor het grootste deel van de auto's (van de parkeerkoffers tussen de woongebouwen) is de afstand echter veel korter, circa 120 meter. Het verkeer kan daarom naar verwachting zonder noemenswaardige problemen in het reguliere verkeersbeeld opgenomen worden. Door de lage snelheid op de ontsluitingswegen (30 km/u) worden verder geen onaanvaardbare verkeerseffecten

verwacht. Waarschijnlijk zal de verkeerintensiteit iets hoger zijn in het ochtend- en avondspitsuur dan tijdens de rest van de dag, echter is de toename in verkeersbewegingen dermate beperkt dat hier geen belemmeringen te verwachten zijn.

4.2.3 Conclusie

De aspecten parkeren en verkeer vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Titel 5.2 Wm 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen uitgebreid luchtkwaliteit onderzoek uitgevoerd hoeft te worden en het plan doorgang kan vinden. Met andere woorden, draagt een project niet of niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Grotere projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruik maken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere NIBM deelplannen.

4.3.1 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De

voorgenomen ontwikkeling betreft per saldo 20 nieuwe woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Op grond van het voorgaande valt geen negatief effect op de luchtkwaliteit c.q. een toename van de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) ter plaatse te verwachten.

Heersende luchtkwaliteit

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna nog wel kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Via het dichtst bij het plangebied gelegen rekenpunt op de kaart van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (ten oosten van het plangebied aan de Willem de Zwijgerlaan) zijn hierover de volgende data verkregen:

- De jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) bedroeg circa 15,5 µg/m³ in 2020.
- De jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) bedroeg circa 16,6 µg/m³ in 2020
- De jaargemiddelde concentratie zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedroeg circa 8,5 µg/m³ in 2020.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: 40 µg/m³ (NO₂), 40 µg/m³ (PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

4.3.2 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.4 Geluid

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een ruimtelijk plan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-53 dB voor rijkswegen en 48-63 dB voor lokale wegen, voor spoorweglawaai 55-68 dB en voor gezonde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.1 Beoordeling

De voorgenomen woningen betreffen geluidgevoelig objecten, die zijn geprojecteerd binnen de geluidzone van de Weerlaan en de Meerlaan. Om die reden is een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaai uitgevoerd (zie ook bijlage II). De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Meerlaan: de berekende geluidbelasting is ten hoogste 42 dB na toepassing van 5 dB aftrek. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er vanwege deze weg géén bezwaren tegen de ontwikkeling van woningen.*
- *Weerlaan: de berekende geluidbelasting is ten hoogste 56 dB na toepassing van 5 dB aftrek. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 8 dB overschreden. Bij dit project zijn geluidbeperkende maatregelen geen optie. Deze maatregelen zijn niet doeltreffend genoeg en kennen technische, financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente Hillegom kan in dit geval een hogere waarde voor de geluidbelasting vaststellen. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden.*
- *Er wordt niet zondermeer voldaan aan de specifieke criteria die de gemeente Hillegom hanteert voor het vaststellen van hogere waarde voor wegverkeerslawaai. In bijlage IV [bij het akoestisch onderzoek] is per bouwlaag aangegeven met welke afschermende voorzieningen ter plaatse van balkons er wél voldaan kan worden aan de criteria die gehanteerd worden door de gemeente Hillegom.*
- *30 km/u-wegen: de geluidbelasting vanwege omliggende 30 km/u-wegen is ten hoogste 48 dB na toepassing van de wettelijke aftrek. Hiermee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.*
- *De gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer is ten hoogste 61 dB zonder toepassing van de wettelijke aftrek vanaf de 1e verdieping voor woningen langs de oostgevel. We adviseren om de geluidwerende maatregelen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeer, zodat toekomstige bewoners beter beschermd worden tegen de geluidbelasting in de omgeving.*

Uit het onderzoek blijkt dat voor 43 woningen in het plangebied hogere waarden vanwege de geluidbelasting door wegverkeer over de Weerlaan nodig zijn. Om te voldoen aan het gemeentelijk beleid voor hogere waarden zijn daarbij voor 27 balkons langs de Weerlaan (en één balkon langs de Willem de Rijkelaan) akoestisch gesloten borstweringen en akoestisch absorberende plafonds nodig.

4.4.2 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van de aan te vragen hogere waarden en benodigde afschermende c.q. akoestische voorzieningen ter plaatse van balkons, geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat overheden bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moeten aantonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (Wro artikel 3.1 lid 1). Onderdeel hiervan is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid moet erop toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven), en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen). Die afstand moet ook weer niet onnodig groot zijn, omwille van een efficiënt ruimtegebruik.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4.4

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie

De publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit

van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype 'gemengd gebied'. In de tabel 4.4 zijn de richtafstanden weergegeven.

4.5.1 Beoordeling

Vanwege de ligging in een woongebied kan het omgevingstype geclassificeerd worden als een 'rustige woonwijk'.

In een straal van minimaal 120 meter om het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp' vrijwel uitsluitend woonbestemmingen aanwezig. Binnen deze bestemming zijn naast woningen ook aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten toegestaan. Onder deze activiteiten wordt respectievelijk verstaan: *het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, ontwerptechnisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dat ondergeschikt aan de woonfunctie thuis kan plaatsvinden* en *"het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past*. Uitgangspunt is dus dat deze activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en dat de ruimtelijke uitstraling niet wordt aangetast. Hiermee is geborgd dat de toegestane activiteiten geen belemmering vormen voor de beoogde woningen in het plangebied.

In het vigerende bestemmingsplan zijn ook enkele maatschappelijke bestemmingen van toepassing:

- Circa 63 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich een fysiotherapeut. Deze functie behoort tot milieucategorie 1 uit de VNG-lijst, met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.
- Circa 115 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een kinderopvang. Deze functie behoort tot milieucategorie 2 uit de VNG-lijst, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.
- Circa 160 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een basisschool. Deze functie behoort tot milieucategorie 2 uit de VNG-lijst, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Verder bevinden zich in de omgeving geen bedrijven die een belemmering vormen voor de in het plangebied geprojecteerde woningen.

4.5.2 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.6 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving van:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen);
- Het transport van aardgas en brandstoffen door buisleidingen;
- Het gebruik van luchthavens en overige risicobronnen zoals bijvoorbeeld windturbines hoogspanningslijnen en zendmasten.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt. Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen gelden sinds 1 april 2015 het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. De Basisnetten Weg, Water en Spoor geven de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, hoofdvaarwegen en spoorwegen.

De normering voor risico's als gevolg van het transport, het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen en windturbines is gebaseerd op enkele begrippen.

- Het *plaatsgebonden risico* (PR) is de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het *groepsrisico* (GR) is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Hoe meer mensen nabij de bron verblijven, hoe groter het groepsrisico. Het groepsrisico wordt vergeleken met de oriëntatiewaarde: met de kans op een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers van 10^{-5} per jaar, met de kans op een ongeval met 100 dodelijke slachtoffers van 10^{-7} per jaar, en met de kans op 1000 of meer dodelijke slachtoffers van 10^{-9} per jaar.

Het bevoegd gezag moet bij een nieuwe ontwikkeling bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar risico. Vervolgens moet het bevoegd gezag over de hoogte van het groepsrisico

verantwoording moeten afleggen. Bij de verantwoording van het groepsrisico door het bevoegd gezag wordt er nader gekeken naar de gevolgen van de diverse scenario's die zich kunnen voltrekken. Zo kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.6.1 Beoordeling

Ontwikkeling in relatie tot de omgeving

In het onderhavige plan worden geen functies mogelijk gemaakt die tot een risicovolle inrichting behoren. Ook wordt er geen transportroute voor gevaarlijke stoffen of een brandstofleiding mogelijk gemaakt. De ontwikkeling heeft geen invloed op de veiligheid in het gebied.

Omgeving in relatie tot de ontwikkeling

Op basis van de Risicokaart zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportwegen voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan wordt in het kader van het aspect externe veiligheid verder nog toegelicht dat alleen het zwembad aan de Vosselaan relevant is omdat er opslag plaatsvindt van chloor en zwavelzuur. Echter is de omvang van de opslag dusdanig beperkt dat dit geen beperkingen oplevert voor de omgeving. Er zijn dan ook geen risicocontouren aanwezig die tot het plangebied reiken. Daar komt bij dat de onderlinge afstand ruim 350 meter bedraagt.

Wel volgt uit informatie van de Omgevingsdienst West-Holland dat het plangebied (net) binnen het invloedsgebied van de regionale transportroute voor gevaarlijke stoffen over de N208 ligt. Dit invloedsgebied reikt tot 880 meter vanaf de N208 en het plangebied ligt op een afstand van 800 meter. Het voorgaande betekent dat bij een incident met toxische stoffen op de N208 een giftige gaswolk kan ontstaan die het plangebied kan bereiken. Hierover is door de omgevingsdienst het volgende geadviseerd:

Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende.

Het plan heeft verder geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, capaciteit hulpverleningsdiensten of zelfredzaamheid.

4.6.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.7 Bodem

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit

past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde *stand still*-beginsel.

4.7.1 Beoordeling

Bij de Omgevingsdienst West-Holland zijn voor het plangebied geen bodemonderzoeken bekend. Wel zijn er historische gegevens voor handen. Relevant is dat in het verleden op de locatie een sierplanten- en struikenkwekerij en bloembollen- en bloemknollenkwekerij aanwezig zijn geweest. Voor 1961 lag de locatie nog in het landelijk gebied en waren er meerdere sloten aanwezig. Deze sloten zijn in 1961 gedempt, waarna de huidige woningen zijn gebouwd. Het is niet bekend met welk materiaal de sloten zijn gedempt. Daarom zijn de dempingen verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen. De locatie ligt verder niet in een toemaakdekgebied, en tevens zijn er geen ondergrondse tanks bekend. Gezien het voorgaande is door de omgevingsdienst geadviseerd om voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Dit verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd (zie bijlage III) en daarin is het volgende geconcludeerd:

- *De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en/of PCB. Deze grond is geclassificeerd als "altijd toepasbaar" of "wonen".*
- *Plaatselijk is in de bovengrond een gehalte aan PFOS aangetoond boven de achtergrondwaarde waardoor voor hergebruik van de grond toepassingsbeperkingen gelden.*
- *De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met zware metalen en/of PAK. Deze grond is geclassificeerd als "altijd toepasbaar" of "wonen".*
- *Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond.*
- *Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en zink.*

De samenvattende conclusies luiden daarbij als volgt:

- *Er zijn geen verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde; het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.*
- *De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen werkzaamheden.*

4.7.2 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.8 Water

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

Waterwet

In de Waterwet staat het watersysteem centraal en zijn de doelstellingen van het waterbeheer gericht op het duurzaam goed functioneren van het watersysteem. Om het beheer in de toekomst zo goed mogelijk vorm te geven en uit te voeren, is van belang dat het huidige wettelijke instrumentarium wordt gestroomlijnd en gemoderniseerd. Daarbij staat integraal waterbeheer centraal. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Hoogheemraadschap Rijnland – Keur 2020

Het Hoogheemraadschap van Rijnland zorgt voor een veilig en gezond watersysteem voor het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Om het watersysteem zo optimaal mogelijk te laten functioneren, heeft een waterschap de bevoegdheid, op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet, verordeningen vast te stellen die het nodig acht voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan een waterschap worden opgedragen, betreffen – volgens artikel 1 van de Waterschapswet – de zorg voor het watersysteem en de zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kan nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer. Ook de Omgevingsverordening, Waterverordening Rijnland en het Reglement van bestuur voor het hoogheemraadschap van Rijnland bepalen de kaders. Naast voornoemde wet- en regelgeving, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen. De keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met;
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

4.8.1 Beoordeling

Ten behoeve van het beoogde plan is op 22 maart 2022 een digitale watertoets uitgevoerd. Op basis van de ingevoerde gegevens is de conclusie dat het Hoogheemraadschap van Rijnland voor dit plan de korte procedure hanteert. Naar aanleiding van de digitale watertoets is door het hoogheemraadschap ook een advies uitgebracht, waarin vooral is gewezen op het relevante, watergerelateerde beleid en hoe de initiatiefnemer hiermee rekening kan houden. Over het plan zijn daarbij geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt, waarmee het advies een positief karakter heeft c.q. geen belemmering vormt.

Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem. In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen waterkeringen, oppervlaktewateren (of bijbehorende beschermingszones) of kunstwerken in het watersysteem.

Verhard oppervlak/waterberging

Voor het uitbreiden van het verhard oppervlak geldt conform de Keur en Uitvoeringregels van het Hoogheemraadschap (onder andere) dat bij het aanleggen van minder dan 500 m² verharding alleen de zorgplicht van toepassing is. Bij een dergelijke kleine uitbreiding worden negatieve effecten voor het watersysteem niet aan de orde geacht en hoeven dan ook geen extra maatregelen genomen te worden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een uitbreiding van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². Gezien de huidige inrichting van het plangebied is juist sprake van een afname van verharding. Compenserende c.q. waterbergende maatregelen zijn op grond van de Keur en Uitvoeringregels van het Hoogheemraadschap dan ook niet aan de orde.

Riolering en waterkwaliteit

Vanuit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020 van de gemeente Hillegom wordt geadviseerd om bij nieuwbouw een gescheiden rioleringssysteem aan te leggen, waarbij het hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Hemelwater moet op het eigen terrein verwerkt worden. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

4.8.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.9 Gebieds- en soortenbescherming

Bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming

(hoofdstuk 2) en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitatten en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar moet het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (vogel- en habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.9.1 Beoordeling

Soortenbescherming: natuurtoets

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage IV). De conclusies van deze natuurtoets zijn inzake de soortenbescherming als volgt:

- *De beoogde ontwikkeling is mogelijk strijdig met de Wnb vanwege het mogelijk voorkomen van beschermde soorten en/of beschermde functies. Het gaat hierbij om:*
 - *Verblijfplaatsen van vleermuizen*
 - *Jaarrond beschermde nesten van gierzwaluw, huismus en sperwer*

- *Tijdens het broedseizoen beschermde vogelnesten*

Soortenbescherming: nader onderzoek

Het voorgaande heeft tot gevolg dat in het kader van de soortenbescherming nader onderzoek naar vleermuizen en de vogelsoorten gierzwaluw, huismus en sperwer nodig is. Dit nader onderzoek loopt nog en wordt naar verwachting in het najaar van 2022 afgerond (en wordt daarna als bijlage V bij de toelichting opgenomen). De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

- *PM nader onderzoek soortenbescherming*

Gebiedsbescherming: natuurtoets

Het plangebied ligt niet in of binnen de invloedssfeer van een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming en/of NNN. In de genoemde natuurtoets is daarom ook aangegeven dat een toetsing op beschermde gebieden niet van toepassing is (met uitzondering van stikstofdepositie, zie hierna).

In aanvulling hierop is nog van belang dat het plangebied geen onderdeel is van de volgende provinciaal aangewezen gebieden: de strategische reservering natuur, het belangrijk weidevogelgebied en de karakteristieke landschapselementen. Dit houdt in dat ook deze provinciaal beschermde gebieden geen belemmering vormen voor het in het plangebied voorziene woningbouwplan.

Gebiedsbescherming: stikstofdepositie

Gezien de in de gebruiksfase verwachte verkeersbewegingen van en naar de woongebouwen is een mogelijk effect vanwege de toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage VI), waarvan de conclusie als volgt luidt:

- *Uitgaande van de rekenresultaten is er geen relevant nadelig effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten vanwege stikstofdepositie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat voor het aspect stikstofdepositie geen belemmering.*

4.9.2 Conclusie

Het aspect gebieds- en soortenbescherming vormt, onder voorbehoud van de uitkomsten van het nader onderzoek inzake soortenbescherming, geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is de implementatie van het Verdrag van Malta (1998) en regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke te bewaren en beheermaatregelen te nemen

om dit te bewerkstelligen. Het archeologische erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar. Om het bodemarchief beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals deze in de oude wetten en regelingen gold, blijft gehandhaafd. Het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed was geregeld in zes verschillende wetten en een regeling, waarin roerend, onroerend en archeologisch erfgoed allemaal hun eigen specifieke definities, procedures en beschermingsmaatregelen hadden.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

4.10.1 Beoordeling

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied opgenomen. Dit houdt in dat voor het aspect archeologie een toetsing aan de archeologische waarden- en verwachtingskaart aan de orde is. Deze kaart betreft naast Hillegom de gemeenten Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse en Teylingen en is in 2014 en 2020 geactualiseerd. Dit heeft

geresulteerd in een nieuwe waarden- en verwachtingskaart met bijbehorend rapporten. Volgens deze geactualiseerde kaart geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting. Bij dit soort verwachtingszones is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. De voor de voorgenomen ontwikkeling beoogde bodemwerkzaamheden overschrijden deze grenzen. Om die reden is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage VII), waarin is geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor het voorgenomen woningbouwplan. Dit advies is door het bevoegd gezag echter niet overgenomen, waarbij is gevraagd om de uitkomsten van het bureauonderzoek aanvullend te toetsen middels het uitvoeren van een verkennend booronderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd gedurende de inzagetermijn van het voorontwerpbestemmingsplan (en wordt daarna als bijlage VIII bij de toelichting opgenomen). De conclusies van dit booronderzoek luiden als volgt:

- *PM verkennend booronderzoek archeologie*

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook behoort het plangebied niet tot een beschermd dorps- of stadsgezicht. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied tevens geen beschermingsregime voor cultuurhistorische waarden opgenomen.

4.10.2 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen, onder voorbehoud van de uitkomsten van het verkennend booronderzoek inzake archeologie, geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.11 Bezinning

In de toekomstige situatie zijn twee woongebouwen met deels drie en deels vier bouwlagen beoogd, in plaats van drie woongebouwen met drie bouwlagen. Daarbij neemt het totale bouwvolume (enigszins) toe. Ook zijn de twee nieuwe gebouwen (iets) anders gepositioneerd in het plangebied. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de schaduwwerking van de voorgenomen twee woongebouwen voor de omgeving inzichtelijk gemaakt. Voor een goede ruimtelijke ordening worden op het gebied van bezinning en beschaduwing overigens geen wettelijke of publiekrechtelijke eisen gesteld. Over het algemeen wordt voor woningen gekeken naar de lichte TNO-norm.

Lichte TNO-norm

Een woning krijgt de waardering voldoende wanneer er sprake is van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot 21 oktober (acht maanden). Als beoordelingspunt geldt het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de

woonkamer. De twee uur zon hoeven niet aansluitend plaats te vinden en de bezonning op de voor- en achtergevel mogen bij elkaar opgeteld worden.

4.11.1 Beoordeling

Voor voorgenomen twee woongebouwen is een visuele analyse van de beschaduwning uitgevoerd (zie bijlage IX). Uit deze analyse kan worden afgeleid dat een onaanvaardbare toename van beschaduwning niet aan de orde is en dat voor alle woningen in de omgeving voldaan kan worden aan de lichte TNO-norm. Voor wat betreft het aspect bezonning zijn daarom geen onaanvaardbare, ruimtelijk relevante gevolgen te verwachten.

4.11.2 Conclusie

Het aspect bezonning vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

4.12 Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid zijn als wettelijk kader met name het Bouwbesluit en de Wet VET van belang. Daarnaast zijn in het bijzonder nog de duurzame ambities vanuit de 'Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom (actualisatie, 2021)' relevant.

Bouwbesluit

De wettelijke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen zijn vastgelegd in het Bouwbesluit en worden daarom beoordeeld in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. Een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt afgewezen als geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie is duurzaamheid als leidend principe aangewezen, met daarbij de centrale ambitie dat Hillegom in 2050 energie- en klimaatneutraal is. Specifiek in relatie tot woningen is hierover onder andere het volgende in de omgevingsvisie opgenomen:

Wij zetten in op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en op duurzame nieuwbouw. Hierbij kan gedacht worden aan energieleverende of -neutrale woningen, woningen zonder gasleiding, afkoppeling van hemelwater, het indikken van rioolwater, realisatie van extra waterberging, vergroening van versteende oppervlaktes (bij voorkeur ook in private tuinen) om de waterbergende capaciteit te vergroten, groene daken, zongerichte daken/woonkamer en natuur-inclusief bouwen (bijvoorbeeld huismussenkasten meenemen in het ontwerp). [...] Tevens spelen we in op het verduurzamen van oudere, bestaande woningen.

In aanvulling hierop zijn in de omgevingsvisie voor nieuwbouw van woningen ook nog de volgende streefwaardes op basis van de GPR Gebouw-systematiek opgenomen:

- *DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;*
- *gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;*
- *toekomstwaarde minimaal een 7.*

4.12.1 Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor de 2 woongebouwen hoofdzakelijk de volgende maatregelen beoogd:

- Luchtwarmtepompen om de woningen 'gasloos' te maken;
- Ventilatie op basis van een systeem met warmteterugwinning;
- Lage temperatuur verwarming;
- Met zonnepanelen op de gebouwen wordt binnen het plangebied meer dan 50% van de gebruikte energie uit hernieuwbare bronnen opgewekt;
- Middels bouwkundige oplossingen is voor de gebouwen rekening gehouden met temperatuuroverschrijdingen in de zomer, waarmee extra energieverbruik voor koeling wordt tegengegaan.
- Bij de materialisering van de gebouwen wordt zoveel mogelijk gekozen voor duurzame materialen waar minder grondstoffen voor nodig zijn. Zo worden in plaats van bakstenen steenstrips toegepast en is de opbouw van de gevels voornamelijk in hout (in plaats van in beton).

Daarnaast wordt in relatie tot de hiervoor genoemde duurzame ambities uit de omgevingsvisie overwogen dat het plan hier op de volgende wijze invulling aan geeft:

- Het plan voorziet de toevoeging 1.718 m² openbaar en gebouwgebonden groen in het plangebied, waarmee sprake is van een aanzienlijke vergroening van versteende oppervlaktes en een daarmee samenhangende vergroting van de waterbergende capaciteit en vermindering van hittestress in het plangebied.
- In het kader van natuurinclusief bouwen zijn de volgende maatregelen voorzien: inbouw van vleermuis-, gierzwaluw- en huismuskasten, toepassing van insectenstenen en realisatie van hagen met inheemse soorten rondom de parkeerplaatsen en gebouwen.
- In het plangebied worden 60 verouderde, niet erg duurzame woningen vervangen door 80 nieuwe woningen die wel aan de huidige eisen qua duurzaamheid voldoen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de gewenste verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Tot slot kan specifiek over de geambieerde energieneutrale woningen c.q. NOM-woningen en de streefwaardes op basis van de GPR Gebouw-systematiek nog het volgende worden aangegeven:

- De voorziene woningen voldoen aan de huidige, relatief hoge duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit (BENG). Het behalen van energieneutraliteit c.q. NOM is op dit moment financieel niet haalbaar, mede gezien het hoge aandeel sociale huurwoningen. Van belang is daarbij dat

de zonnepanelen op de gebouwen na circa 15 jaar vervangen worden. Naar verwachting kan daarna NOM wel behaald worden, waarmee de woningen ruim voor 2050 energieneutraal worden.

- Bij de verdere uitwerking van het bouwplan voor de 2 woongebouwen wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de streefwaardes op basis van de GPR Gebouw-systematiek, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

4.12.2 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van de 2 woongebouwen met in totaal 80 woningen in het plangebied aan de Graaf Janlaan in Hillegom.

VOORONTWERP

5 Juridische planopzet

5.1 Planopzet

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling voor het voorgenomen woningbouwplan. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, kortweg SVBP.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.1.3 De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om door een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op

welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingsregels en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten (algemene) regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel zijn omschrijvingen opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de regels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de regels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de regels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Het structureel, openbaar groen is bestemd als 'Groen'. Deze bestemming laat in hoofdzaak de inrichting als openbaar groen toe. Daarnaast zijn ook elementen als speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en langzaamverkeersverbindingen (voet- en fietspaden) toegestaan. Binnen deze bestemming zijn gebouwen uitgesloten.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden waar de nadruk meer ligt op de verkeerskundige functie hebben een bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' gekregen. Binnen deze bestemming worden de in het plangebied voorziene parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen op de gronden waar de woongebouwen zijn geprojecteerd. Met bouwvlakken is op de verbeelding vastgelegd waar de hoofdgebouwen gesitueerd mogen worden, waarbij ook de bouwhoogte, het aantal woningen en het type woningen op de verbeelding is aangeduid.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen voor het hele plangebied en volgt uit de archeologische waarden- en verwachtingskaart waaraan in paragraaf 4.10.1 getoetst is. Deze

dubbelbestemming dient ter bescherming van archeologische waarden als specifiek ruimtelijk belang. De dubbelbestemming valt over de 'onderliggende' enkelbestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden, bijvoorbeeld aan de oppervlakte van een bouwperceel. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Dit artikel voorziet in bouwregels die algemeen van toepassing zijn. Los van de bestemming die op een specifieke locatie geldt en de bouwregels die voor die bestemming zijn opgenomen in hoofdstuk 2, zijn de algemene bouwregels uit hoofdstuk 3 altijd van toepassing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels zijn enkele verbodsbepalingen opgenomen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Dit artikel maakt het mogelijk van de bestemmingsregels af te wijken voor kleine afwijkingen.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel zijn met name regels over parkeren en laden en/of lossen opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van bouwen is neergelegd in artikel 21 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en is integraal overgenomen in de regels.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel van de regels betreft de slotregel van het bestemmingsplan.

6 Handhaving en uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet in de toelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

6.1.2 Grondexploitatie

Afdeling 6.4 van de Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen de gemeenten eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard: het primaat ligt bij vrijwillige, privaatrechtelijke afspraken tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Deze privaatrechtelijke afspraken worden vastgelegd in ofwel een anterieure overeenkomst (indien er nog geen exploitatieplan vastgesteld is) of in een posterieure overeenkomst (indien er wel al een exploitatieplan vastgesteld is).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling wordt een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

6.1.3 Planschade

Artikel 6.1 van de Wro biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde 'planschade'. Deze vergoeding wordt in beginsel toegekend door het besluitvormend orgaan aan degene die waardevermindering van onroerend goed ondervindt door het besluit. Artikel 6.4 onder a van de Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om een met een initiatiefnemer van een plan een overeenkomst te sluiten. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

6.1.4 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie en inspraak/vooroverleg

In het kader van participatie is op 12 april 2022 een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Het plan is tijdens deze bijeenkomst hoofdzakelijk positief ontvangen, waarbij met name nog aandacht is gevraagd voor parkeren en mogelijk bouwoverlast (heien/trillingen, verkeer,

geluid). Inzake parkeren wordt verwezen naar de beoordeling van dit aspect in paragraaf 4.2.1. Voor mogelijke bouwoverlast geldt dat dit aspect buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan valt en aan de orde is in het kader van de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten, omdat in het Bouwbesluit regels zijn opgenomen om bouwoverlast te voorkomen.

Inspraak

In het kader van inspraak is een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.
PM korte toelichting procedure

Daarbij is het voorontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de vooroverlegpartners van de gemeente.

Er zijn PM vooroverlegreacties en PM inspraakreacties ingediend ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan.

Een verslag van de inspraak- en vooroverlegreacties en de beantwoording hiervan maakt als bijlage IX onderdeel uit van deze toelichting. Ook de wijzigingen naar aanleiding van de inspraak- en vooroverlegreacties en ambtshalve wijzigingen zijn in dit verslag opgenomen en toegelicht.

6.2.2 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

7 Procedure

7.1 Zienswijzen

Na de voorontwerpfase (zie paragraaf 6.2) is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Dit houdt onder andere in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Het bestemmingsplan is langs elektronische weg beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende de inzagetermijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

7.2 Vaststellingsfase

Met inachtneming en beantwoording van eventuele zienswijzen wordt door de gemeenteraad een definitief bestemmingsplan vastgesteld, al dan niet met inbegrip van (ambtshalve) wijzigingen. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een eventuele zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze bij de gemeenteraad naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan iedere belanghebbende beroep instellen over gewijzigde onderdelen in het bestemmingsplan. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer tevens om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening). Als het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen op basis daarvan omgevingsvergunningen worden verleend.

LBP|SIGHT BV



J.C. (Jos) Wiegman MSc



J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

Bijlage I

PM Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling

VOORONTWERP

Bijlage II

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

VOORONTWERP

Bijlage III

Verkennd bodemonderzoek

VOORONTWERP

Bijlage IV
Natuurtoets

VOORONTWERP

Bijlage V

PM Nader onderzoek soortenbescherming

VOORONTWERP

Bijlage VI

Stikstofberekening

VOORONTWERP

Bijlage VII

Bureauonderzoek archeologie

VOORONTWERP

Bijlage VIII

PM verkennend booronderzoek archeologie

VOORONTWERP

Bijlage IX

Analyse beschaduwning

VOORONTWERP