



Ruimtelijke onderbouwing

Woning Buddenborgstraat 12-14, te Hillegom

In opdracht van:	Bouwbedrijf E. Schuit B.V.
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AGROM
Datum:	7 september 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PROJECTGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPANNEN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID	5
2.1. INLEIDING	5
2.2. RIJK	5
2.3. PROVINCIAAL BELEID	8
2.4. REGIONAAL BELEID	11
2.5. GEMEENTELIJK BELEID	11
HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE	15
3.1. BESTAANDE SITUATIE (OMGEVING) PROJECTGEBIED	15
3.2. VISIE VAN GEWENSTE INITIATIEF EN BIJBEHORENDE MOTIVERING	17
HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1. WATER	20
4.2. BODEM	20
4.3. FLORA EN FAUNA	22
4.4. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	23
4.5. GELUID	24
4.6. LUCHT	25
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	26
4.8. MILIEUZONERINGEN	27
4.9. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	29
4.10. VERKEER EN PARKEREN	29
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID	31
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	31
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
HOOFDSTUK 6: MOTIVERING	32

Bijlagen

- *verkennd bodemonderzoek Buddenborgstraat 12-14 te Hillegom, IDDS BV, d.d. 2 november 2016*

- *inventariserend veldonderzoek verkennende fase archeologie, Becker & Van de Graaf, d.d. 30 mei 2006*

HOOFDSTUK 1: HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de herstructurering van de kavel Buddenborgstraat 12-14, te Hillegom. Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het projectgebied de bestaande parkeergarages te saneren en een woning te realiseren.

Het initiatief kan niet vergund kan worden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er dient daarom een procedure ter verkrijging van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen. De gemeente Hillegom heeft aangegeven om, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan de genoemde ruimtelijke procedure.

Bij wet is bepaald dat ten behoeve van een dergelijke procedure voorzien dient te worden in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan deze bepaling. In deze onderbouwing komen relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is daarmee om de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van de gewenste ontwikkeling aan te tonen.

1.2. Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Buddenborgstraat 12-14 dat centraal is gelegen binnen de kern Hillegom. Het perceel is kadastraal geregistreerd onder gemeente Hillegom, sectie C, kadastrale nummers 2527 en 2528.

De noordelijke begrenzing van het projectgebied wordt gevormd door het perceel Buddenborgstraat 10. Aan de westelijke zijde grenst het projectgebied aan de tuin van het woonadres Brouwerdwarsstraat 6. Ten zuiden grenst het projectgebied aan de kavel Buddenborgstraat 16. De oostzijde van het projectgebied sluit aan op het trottoir van de Buddenborgstraat.



Afbeeldingen: ligging van het projectgebied binnen de kern Hillegom (boven). Het projectgebied is weergegeven op de afbeelding links, het projectgebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplannen

Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan 'Elsbroek', zoals dit op 15 november 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom.

Het projectgebied bevat de bestemming 'Wonen'. Voorts is de gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 4' van toepassing op het projectgebied. Ook zijn ter plaatse een maatvoeringsvlak en een bouwvlak opgenomen.

Bestemming 'Wonen'(artikel 13)

Gronden met deze bestemming mogen, ingevolge het bepaalde in het bestemmingsplan, benut worden voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, bij deze bestemming behorende voorzieningen waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden.

Op de bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarbij geldt dat woningen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, dat er uitsluitend aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd en dat het aantal bestaande woningen niet mag worden vergroot. Voor de goot- dan wel bouwhoogte geldt dat zij niet meer mogen bedragen dan zoals met de aanduiding 'maximale goot- en/of bouwhoogte' is aangegeven.

Ter plaatse van het gehele projectgebied is een bouwvlak opgenomen. Tevens is een aanduiding 'maximale goot- en/of bouwhoogte' van toepassing waarmee is bepaald dat ter plaatse van het projectgebied een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter gelden.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan 'Elsbroek' ter plaatse van het projectgebied (bij benadering aangegeven met een rood kader). Zichtbaar is dat op de projectgronden de bestemming 'Wonen' (geel) van kracht is. De gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 4' is weergegeven met de rood getande lijn.

In artikel 13, lid 6 sub 1 is vermeld dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn om ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied - 4' het bestemmingsplan te wijzigen door het toevoegen van een extra hoofdgebouw waarbij de volgende regels gelden:

- a. het betreft één woning;
- b. het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de geldende parkeernormen;
- c. het bepaalde in artikel 'Wonen' is van toepassing.

De genoemde aanduiding geldt ter plaatse van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat, namelijk het benutten van het projectgebied voor het oprichten van een nieuwe woning, waarbij de bestaande opstallen worden gesaneerd, kan niet op basis van het vigerende planologische regime vergund worden. Het initiatief is voor wat betreft het toegestane gebruik in lijn met het bestemmingsplan. Het initiatief is voor wat betreft de bouwregels echter in strijd met het bestemmingsplan. Zo mag er op basis van het bestemmingsplan geen (extra) woning worden gerealiseerd worden op het perceel.

Het college van burgemeester en wethouders wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een woning binnen het projectgebied toe te staan. Daarbij dienen de regels zoals gesteld binnen de bestemming 'Wonen' in acht te worden genomen.

Het initiatief voorziet in de realisatie van een woning van 9,77 meter hoog, terwijl op basis van het bestemmingsplan (na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) een maximum bouwhoogte van 9 meter is toegestaan voor woningen. Deze extra benodigde hoogte komt voort uit de eisen van het meest recente Bouwbesluit. Het initiatief kan derhalve ook na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet worden gerealiseerd daar niet voldaan wordt aan de gestelde maximum bouwhoogte.

Om het initiatief te kunnen realiseren dient derhalve een procedure ex artikel 2.12 eerste lid onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te worden doorlopen.

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief.

In hoofdstuk 4 is de toetsing van het gewenste initiatief aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid alsmede de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de motivering van het initiatief nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: VIGEREND BELEID

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Hillegom in samenhang met het gewenste initiatief nader beschreven.

2.2. Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het in deze ruimtelijke onderbouwing behandelde initiatief.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaagen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend initiatief heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

Gezien onder andere de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) en (ABRvS(vz. 24 december 2014, 201405237/1/R2) wordt één nieuwbouwwoning niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Voorts gaat het initiatief uit van de realisatie van een woning binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is daarmee verantwoord in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het bepaalde in het waterplan. In hoofdstuk 4.1 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten ter plaatse van het projectgebied.

2.3. Provinciaal beleid

Onder de noemer 'Visie ruimte en mobiliteit' heeft de provincie Zuid-Holland meerdere producten opgeleverd. De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit. De Verordening ruimte 2014 bevat regels voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. De Agenda ruimte gaat in op de realisatie van het ruimtelijk beleid.

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld en geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. De VRM bevat het strategische beleid met een planhorizon tot 2030.

De provincie integreert met de VRM haar beleid voor mobiliteit en ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij anticipeert de provincie op de (aankomende) Omgevingswet, waarin het kabinet de wetgeving voor ruimte, verkeer, water en milieu integreert. Tegelijk blijven er, ondanks alle raakvlakken, ook verschillen bestaan tussen het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In relatie tot de projectlocatie zijn de volgende onderwerpen uit de VRM relevant:

- Beter benutten van de bebouwde ruimte door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.
- Zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte.

Programma ruimte

Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma ruimte. Dit programma kent, net als de Visie ruimte en Mobiliteit, de status van structuurvisie. De vier rode draden die beschreven zijn in de Visie ruimte en mobiliteit en die richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie, komen ook terug in dit Programma ruimte. Het gaat om:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, dient de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen. De ladder is op bladzijde 6 reeds behandeld en wordt vanuit provinciaal perspectief nader toegelicht onder het kopje verordening ruimte.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit operationaliseert de strategische doelstellingen voor mobiliteit en beschrijft concrete maatregelen. Voor mobiliteit benoemd de provincie de volgende drie strategische doelen:

1. Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
2. Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan energietransitie en ruimtelijke kwaliteit.
3. Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Voorliggende initiatief heeft geen betrekking op aspecten uit het programma mobiliteit.

Verordening ruimte 2014

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening ruimte 2014 opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen en bij herzieningen, dan wel wijzigingen van bestemmingsplannen. De volgende bepalingen zijn relevant in relatie tot het initiatief.

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is hierbij van toepassing. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. De ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie stappen:

Stap 1: houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden. Ontwikkelingen met een lokaal karakter (bijvoorbeeld kleinschalige voorzieningen met primair een functie op buurt-, wijk- of dorpsniveau) vergen meestal geen regionale afstemming.

Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins, rekening houdend met belangrijke waarden en kwaliteiten van het gebied. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen BSD, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen zijn in de verordening aanvullende regels opgenomen, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel.

Stap 3 houdt in dat indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit. Een verdere uitwerking hiervan is opgenomen in het Programma ruimte.

In de Verordening ruimte 2014, artikel 2.1.1 'Ladder voor duurzame verstedelijking', lid 2 is een definitie gegeven van Bestaand stads- en dorpsgebied. Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Beluist ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) wordt één nieuwbouwwoning niet gekwalificeerd als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Ongeacht deze uitspraak wordt in het onderstaande de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

In de Woonagenda 2014 van de regio Holland Rijnland is voor de periode 2013-2019 een verwachte woningbehoefte voor de subregio Noord (Hillegom, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) van 4.152 woningen benoemd. Met het initiatief wordt voorzien in een actuele woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan stap 1 van de Ladder.

Het projectgebied is gelegen binnen het 'Bestaand stads- en dorpsgebied'. De ontwikkeling gaat uit van de sloop van diverse opstallen ter plaatse van het projectgebied en de bouw van één nieuwe woning: daarmee is er sprake van herstructurering het bestaande perceel. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de ladder.

Hiermee is het initiatief voldoende verantwoord in relatie tot het gestelde in de ladder.

Conclusie

Het initiatief gaat uit van de sanering van bestaande opstallen en de bouw van één woning aan het projectgebied aan de Buddenborgstraat te Hillegom. De projectlocatie is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Met het initiatief wordt de woonfunctie versterkt, wordt tegemoet gekomen aan de bouwopgave die Hillegom kent en wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit doordat een deels braakliggend perceel een nieuwe nuttige invulling krijgt. Het initiatief is daarmee in lijn met het provinciaal beleid.

2.4. Regionaal beleid

Holland Rijnland: Regionale structuurvisie 2020 (2009)

Het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland werkt namens en voor de twaalf gemeenten in de gelijknamige regio, te weten: Hillegom, Kaag en Braassem, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude (totaal bijna 400.000 inwoners).

Doelstelling van Holland Rijnland is de kwaliteit van wonen, werken, ondernemen en recreëren van burgers, bedrijven en instellingen in het gebied te bevorderen. Holland Rijnland biedt het kader waarbinnen de gemeenten op deze terreinen kunnen samenwerken om efficiencyvoordelen te behalen, overleg en afstemming te plegen en streekbelangen te behartigen. In juni 2009 heeft het bestuursorgaan Holland Rijnland in de Regionale structuurvisie 2020 (RSV) een gezamenlijke visie op de ruimtelijke toekomst van de regio gegeven. De RSV is het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Op basis hiervan worden voortaan alle ruimtelijke ontwikkelingen in Holland Rijnland tot 2020 getoetst.

Deze visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn: 1. Holland Rijnland is een top woonregio; 2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie; 3. concentratie stedelijke ontwikkeling; 4. groen blauwe kwaliteit staat centraal; 5. de Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open; 6. twee speerpunten voor economische ontwikkeling: Kennis en Greenport; 7. verbetering van de regionale bereikbaarheid.

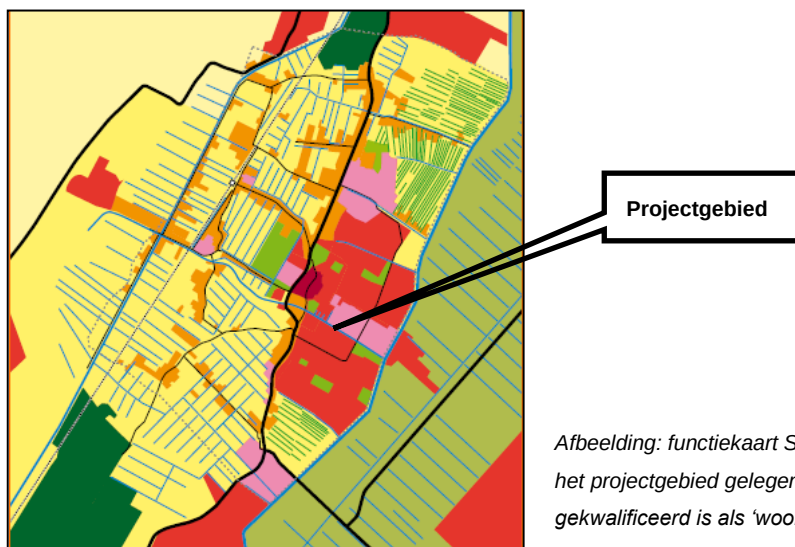
Het projectgebied valt binnen het stedelijke gebied. Het plan past binnen de doelstelling van duurzaam ruimtegebruik. Daarmee voldoet het initiatief aan de Regionale structuurvisie.

2.5. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hillegom

In de Structuurvisie Hillegom, door de gemeenteraad vastgesteld in 2008, wordt aan de hand van een aantal thema's beschreven welke concrete beleidslijnen en maatregelen zijn vastgesteld.

Op de functiekaart van de Structuurvisie is het projectgebied aangegeven als 'Woonbebouwing'.



Afbeelding: functiekaart Structuurvisie Hillegom. Zichtbaar is dat het projectgebied gelegen is binnen het gebied dat gekwalificeerd is als 'woonbebouwing'

In de Structuurvisie thema 'Wonen' is de richting voor het woonbeleid in de gemeente Hillegom vastgelegd. Om de acties uit de Structuurvisie thema wonen te concretiseren is een uitvoeringsprogramma toegevoegd. In 2012 is het uitvoeringsprogramma geactualiseerd om in te spelen op de (veranderde) situatie op de woningmarkt en te voldoen aan de wensen van de raad.

In de structuurvisie is aangegeven dat het wenselijk is vóór 2020 door te groeien naar een inwonersaantal van 23.000. Zowel demografisch als sociaal moet er een evenwichtige samenstelling van de bevolking behouden dan wel bereikt worden binnen de tijdshorizon van de structuurvisie. Een goede onderlinge afstemming van wonen, werken, recreatie en bereikbaarheid van deze functies bevordert de sociale samenhang.

Er moet worden gewerkt aan een het in stand houden van een diverse en voldoende grote bevolking om de diversiteit van voorzieningen, voor ouderen en voor jongeren, te kunnen behouden. Dat vraagt voldoende nieuwbouw, voldoende differentiatie in de nieuwbouw en aandacht voor de mogelijkheden van doorstroming. Een belangrijk deel van nieuwe woningen dient als bereikbare huur- en koopwoningen te worden uitgevoerd.

In algemene zin geldt, zo wordt in de visie gesteld, dat inbreiding de voorkeur geniet boven uitbreiding. Tegelijkertijd moet worden gerespecteerd dat niet elke open plek in aanmerking komt voor bebouwing. Ook open plekken hebben een belangrijke eigen waarde, als ontmoetingsplaats of als rustplaats in het dorp.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat. Het betreft hier een locatie binnen bestaand bebouwd gebied. Met de realisatie van de woning wordt de straatwand gesloten, de woonfunctie binnen de omgeving versterkt en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De realisatie van de woning, welke als bereikbare koopwoning wordt gebouwd, sluit aan bij de bestaande woningbehoefte. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de visie.

Woonvisie Hillegom 2015-2019 Top van de Bollenstreek

De woonvisie is op 3 maart 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom vastgesteld. De woonvisie vormt de basis voor strategische afwegingen die de gemeente maakt op het gebied van wonen. Onderdeel van deze woonvisie is ook de regionale woonvisie die samen met de gemeenten Lisse en Teylingen is opgesteld. De drie gemeenten hebben afstemming gezocht in het woonbeleid en dit vastgelegd in een regionale woonvisie. De regionale woonvisie is opgenomen als separaat onderdeel van de woonvisie.

In de visie wordt de volgende ambitie als wensbeeld voor Hillegom in 2025 verwoord:

Hillegom is herkenbaar als aantrekkelijk dorp nabij stad en strand. De ligging in de schaduw van de metropoolregio Amsterdam vormt een gunstige vestigingsfactor en zorgt voor economische impulsen. Hillegom is er voor iedereen. Het dorp heeft een aantrekkelijk, gedifferentieerd woningaanbod en een volwaardig voorzieningen- en dienstenaanbod voor iedere doelgroep. Arm en rijk, jong en oud kunnen hier hun hele leven wonen. Bewoners kennen en steunen elkaar.

Om deze ambitie waar te maken, zijn in de woonvisie vijf onderliggende ambities opgenomen:

- Er dient een kwaliteitsslag gemaakt te worden: Hillegom dient als aantrekkelijke woongemeente versterkt te worden door de ruimtelijke kwaliteit te vergroten, door een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving te creëren en door de leefbaarheid te versterken
- Er dienen voldoende betaalbare woningen te zijn: passende prijs met bijbehorende kwaliteit
- Voor iedere doelgroep moet een passende woning geboden kunnen worden
- Het streven is om mensen zo lang mogelijk in de gelegenheid te stellen om zelfstandig thuis te wonen
- Het streven is om arbeidsmigranten en vluchtelingen fatsoenlijk op te vangen

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat. Het betreft hier een locatie binnen bestaand bebouwd gebied. Met de realisatie van de woning wordt de straatwand gesloten, de woonfunctie binnen de omgeving versterkt en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. De realisatie van de woning, welke als eengezinswoning in het middensegment wordt gebouwd, sluit aan bij de bestaande behoefte binnen de woningmarkt en past daarmee in het streven om een toekomstbestendige woningvoorraad tot stand te brengen. Het initiatief is in lijn met het gestelde in de visie.

Groenbeleidsplan 2015-2024

Het Groenbeleidsplan is als opvolger van het Groenbeleidsplan 2002 door de gemeenteraad vastgesteld op 15 april 2015. Dit groenbeleidsplan laat zien hoe de gemeente Hillegom groene kwaliteit realiseert en behoudt en hoe zij dit inbedt in haar ruimtelijke ontwikkeling. De insteek van

het beleid is dat groen geen sluitpost meer is binnen ruimtelijke projecten, maar als een essentiële bouwsteen binnen de ruimtelijke kwaliteit geldt.

In het beleidsplan wordt gesteld dat de gemeente ook bij kleinere projecten, reconstructies en renovaties de ambitie om zorgvuldig om te gaan met haar groen. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet ertoe leiden dat de wijk steeds meer aan de groennorm gaat voldoen. Dit binnen de grenzen van redelijkheid. Een initiatiefnemer van een kleine ruimtelijke ontwikkeling, hoeft niet met dat ene plannetje de groennorm van de hele wijk in één keer op niveau te brengen. Bij het inschalen van wijken is het aantal vierkante meters per woning doorslaggevend. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een zogeheten grijze wijk. In grijze wijken (minder dan 50 m² groen per woning) moet elke ruimtelijke ontwikkeling leiden tot toename van het groenareaal.

Hillegom heeft de ambitie om minimaal 50 tot 75 m² openbaar groen per woning te hebben, evenals 0,9 boom per woning. Bij elke ontwikkeling wordt deze norm gebruikt om het gewenste areaal groen te bepalen.

Conclusie

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat. Het betreft hier een locatie binnen een zogeheten grijze wijk. De te realiseren ontwikkeling is zeer kleinschalig, de mogelijkheden om openbaar groen te realiseren zijn daartoe nihil. Een deel van het projectgebied wordt ingericht als tuin. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de hoeveelheid openbaar groen.

HOOFDSTUK 3: GEBIEDSVISIE

3.1. Bestaande situatie (omgeving) projectgebied

Het projectgebied is ter plaatse van de kavel Buddenborgstraat 12-14 gelegen. Deze gronden zijn kadastraal bekend onder gemeente Hillegom, sectie C, nummers 2527 en 2528. Het projectgebied maakt deel uit van de naoorlogse wijk Elsbroek.

De Buddenborgstraat betreft een erfontsluitingsweg (30 km/u, eenrichtingsverkeer) welke de Brouwerstraat met Haven verbindt. Langs de straat zijn uitsluitend woningen gelegen in de vorm van rijtjeswoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. De naoorlogse woningen zijn gebouwd in één à twee bouwlagen met een kapconstructie en voorzien van een voortuin. De ruimten tussen de woningen worden veelal benut als parkeerplaats en bieden toegang tot de achtergelegen tuinen. In de Buddenborgstraat wordt voorts langsgeparkeerd, tevens zijn aan de noordzijde van de straat schuine parkeervakken aanwezig.



Afbeeldingen: de foto's geven een indruk van de omgeving van het projectgebied

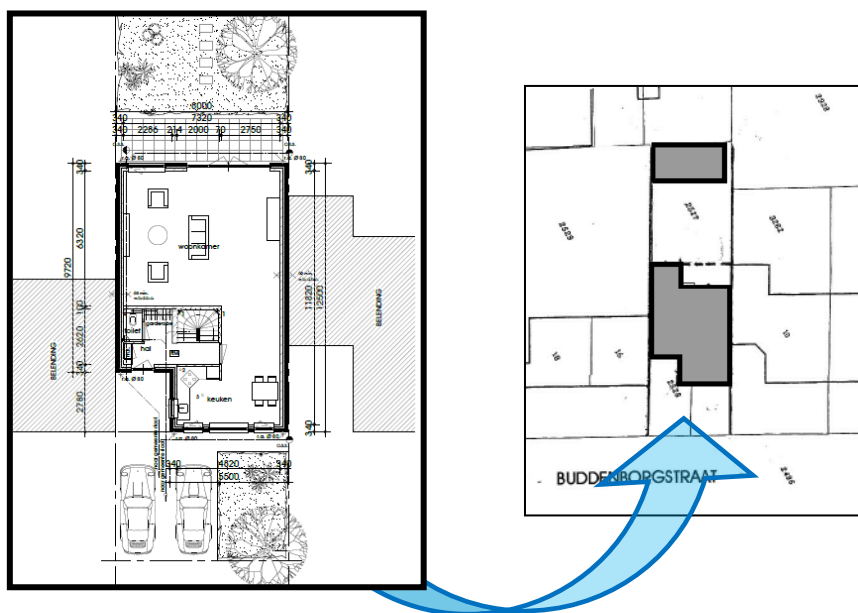
Het projectgebied zelf betreft een kavel van circa 240 vierkante meter. Op het perceel is een tweetal aaneengebouwde garageboxen gebouwd. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een plat dak, is circa 3 meter hoog en bevindt zich in een matige bouwkundige staat. De gronden aan de voorzijde, de zijde aan de Buddenborgstraat, van de boxen zijn verhard en ontsluiten de garageboxen op de weg. De gronden achter de garageboxen zijn onbebouwd en onverhard. Dit deel van het perceel is overwoekerd door groen. Het projectgebied wordt van de aangrenzende percelen afgeschermd door schuttingen.



Afbeeldingen: de foto's geven een indruk van de situering, begrenzing en inrichting van het projectgebied.

3.2. Visie van gewenste initiatief en bijbehorende motivering

Door Bouwbedrijf E.Schuit B.V is een ontwerp, d.d. 9 januari 2016, gewijzigd d.d. 21 maart 2016, voor het perceel aan de Buddenborgstraat opgesteld. Dit ontwerp gaat uit van een herstructurering van het projectgebied waarbij de bestaande opstallen worden gesaneerd en waarbij één woning binnen het projectgebied wordt gerealiseerd.



Afbeeldingen: weergave van de inpassing van de nieuwe woning op de kavel. De gronden voor de woning bieden plaats aan twee auto's. De achterzijde van het perceel wordt ingericht als tuin. Het bijgebouw op de rechterafbeelding wordt vergunningsvrij gebouwd.

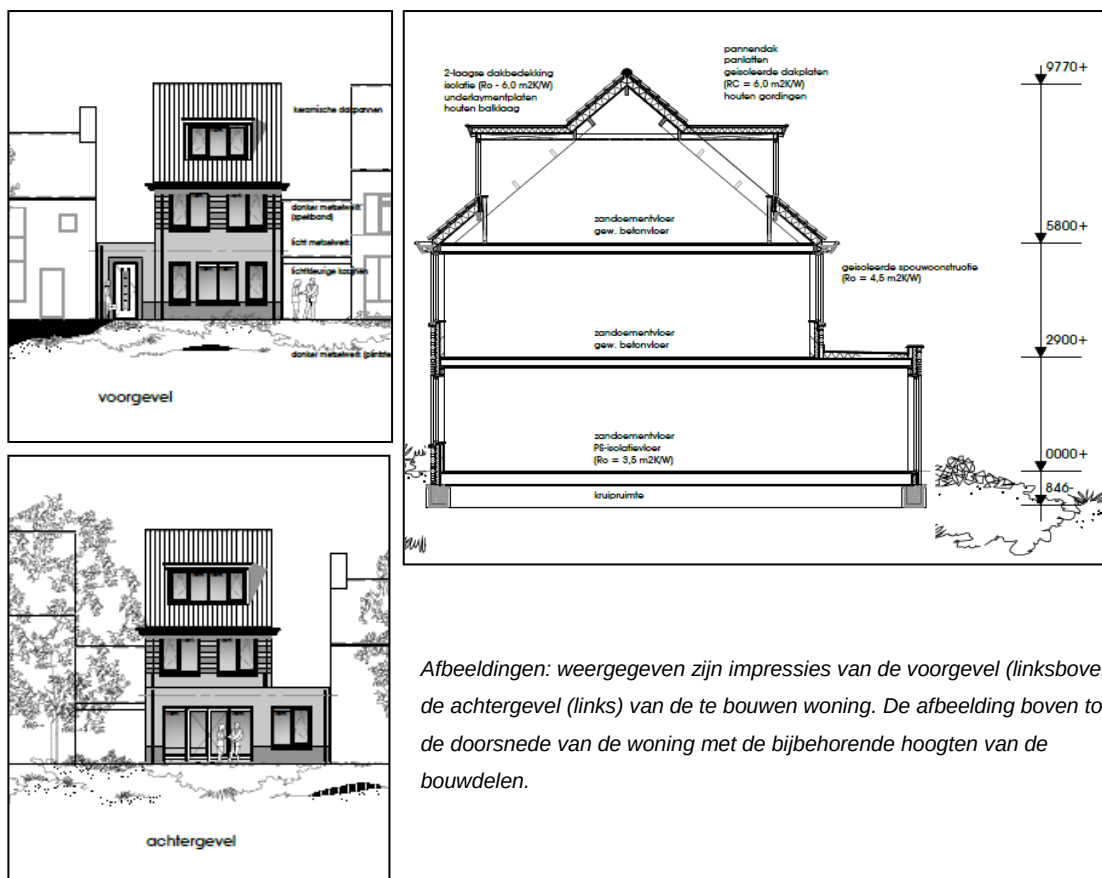
De woning wordt aansluitend aan de woningen op de aangrenzende zijpercelen gebouwd. De woning wordt opgericht in twee bouwlagen met een kapconstructie, waarbij de opgaande bouwlaag ten opzichte van de begane grondlaag aan de achter- en zuidwestgevel terugliggend worden gerealiseerd. Zowel aan de achter- als aan de voorzijde van het gebouw wordt het dak van dakkappen voorzien. De nokrichting van de woning is, in lijn met de aangrenzende panden, evenwijdig aan de straat.

De woning bestaat uit een grondoppervlak van circa 93 vierkante meter en heeft een woonoppervlakte van circa 153 vierkante meter. De goothoogte bedraagt 5,9 meter en de bouwhoogte 9,77 meter. De eenlaagse bouwdelen ter plaatse van de begane grond worden 2,9 meter hoog en worden afgedekt met een plat dak.

De woonkamer en keuken zijn op de begane grond gesitueerd, de slaapvertrekken zijn ter plaatse van de verdiepingen voorzien.

De gronden achter de woning worden ingericht als tuin. In de tuin zal vergunningsvrij een bijgebouw worden gebouwd.

De gronden aan de voorzijde van de woning worden deels verhard: hier zijn op eigen grond twee parkeerplaatsen voorzien, welke groter zijn dan de minimaal vereiste afmetingen van 2,4 meter breed en 4,5 meter lengte (NEN 2443). De parkeerplaatsen worden direct ontsloten op de Buddenborgstraat.



Afbeeldingen: weergegeven zijn impressies van de voorgevel (linksboven) en de achtergevel (links) van de te bouwen woning. De afbeelding boven toont de doorsnede van de woning met de bijbehorende hoogten van de bouwdelen.

Het bouwplan is in januari 2016 vanuit stedenbouwkundig perspectief door de gemeente getoetst en akkoord bevonden.

Met de bouw van de woning wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbeterd. Zo worden de twee bestaande garageboxen, welke in een matige bouwkundige staat verkeren gesaneerd en vervangen door een moderne woning die qua stijl en maatvoering aansluit bij de bebouwing in de omgeving. Met het initiatief wordt bijgedragen aan het streven van de gemeente om de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht te versterken.

In relatie tot het effect op de bezonning/schaduwwerking van aangrenzende panden kan gesteld worden dat de nieuwe woning ingepast wordt binnen de bestaande rij woningen. Deze rij woningen is noord-zuid gelegen. Uitsluitend de ten noorden van de nieuwe woning gelegen woning Buddenborgstraat zal in zeer beperkte mate, ten opzichte van de bestaande situatie, extra, schaduwwerking ter plaatse van de tuin ondervinden. Deze extra schaduwwerking wordt beperkt doordat de uitbouw aan de achtergevel niet hoger wordt dan de begane grondlaag. Bovendien kan gesteld worden dat op basis van het vigerende planologisch regime reeds tot 9

meter hoog gebouwd mag worden. Zo gezien treedt als gevolg van dit initiatief nauwelijks een negatief effect op voor wat betreft de schaduwwerking/bezonnings van aangrenzende percelen.

HOOFDSTUK 4: MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Inleiding

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is geen oppervlakte water binnen het projectgebied of de directe omgeving aanwezig. In de toekomstige situatie is er sprake van een geringe toename aan verharding; compenserende maatregelen zijn niet nodig.

De woning wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de straat.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het

gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat. Er dient derhalve te worden nagegaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie.

Door IDDS is een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het projectgebied uitgevoerd. Dit onderzoek (d.d. 2 november 2016) is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De doelstelling van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek is om steekproefsgewijs conform de NEN 5740 de kwaliteit van de grond en het grondwater na te gaan. Het onderzoek is gebaseerd op historische bronnen, zintuiglijke waarneming en onderzoek van grondboringen. Op basis van de voor de locatie bekende gegevens wordt niet verondersteld dat de op de locatie gebezigde activiteiten geleid zullen hebben tot een mogelijke verontreiniging van de bodem. Derhalve is als onderzoeksopzet de NEN 5740 voor een onverdachte locatie gehanteerd. In aanvulling op de norm is ervoor gekozen om een aanvullende boring te plaatsen ter hoogte van de garageboxen.

Verspreid over de locatie zijn vijf boringen geplaatst, waarbij één boring is afgewerkt met een peilbuis voor het verkrijgen van een grondwatermonster. Tevens is het projectgebied onderzocht op asbest(verdacht materiaal).

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen;
- op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de grond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK, en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten, VOCl en minerale olie;

De aangetoonde lichte overschrijdingen zijn in lijn met de verwachting op basis van het vooronderzoek en geven geen ingevolge de Wet bodembescherming, geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien. Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorziene woonfunctie.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat. Het perceel is in de bestaande situatie deels verhard en is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Voorts wordt de directe omgeving van het projectgebied gekenmerkt door een relatief hoge gebruikersintensiteit.

Het projectgebied is niet gelegen in de nabijheid van beschermde gebieden (Natura 2000) of waardevolle groenstructuren. De realisatie van het initiatief zal geen nadelig (externe) effecten op dergelijke gebieden hebben.

Gesteld kan worden dat ter plaatse geen beschermde flora en fauna voorkomen en dat de realisatie van het initiatief derhalve geen nadelige effecten hebben op beschermde flora en fauna.

Er hoeft daarmee geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt er dat ter plaatse en in de directe omgeving van het projectgebied geen cultuurhistorische elementen van waarde aanwezig zijn, het projectgebied is op de kaart gekwalificeerd als gebied met een redelijke tot grote kans op archeologische sporen. Ook geldt, zo blijkt uit de vigerende bestemmingsplanregeling, ter plaatse van het projectgebied geen bijzondere bescherming ten aanzien van eventueel voorkomende archeologische waarden.

In mei 2006 is voor het projectgebied een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek (boringen) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het doel van het onderzoek is om vast te kunnen stellen of het projectgebied op de veenvlakte bedekt met klei/zand ligt en of het Hollandveen nog intact is.

Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van het projectgebied tot een diepte van circa 1,1 tot 1,35 geroerd is. Het bodempakket is niet meer intact. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Het initiatief gaat gepaard met relatief beperkte, zowel qua oppervlakte als qua diepte, bodemroerende werkzaamheden.

In het onderzoek wordt, aangezien de bodem reeds verstoord is, aangezien er geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen en aangezien de bouwwerkzaamheden ten behoeve van het initiatief niet dieper zullen reiken dan de reeds bestaande verstoring, geconcludeerd dat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten in situ aanwezig zullen zijn zeer klein is.

Gesteld kan worden dat het initiatief niet tot aantasting van cultuurhistorische, dan wel archeologische waarden leidt.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt, dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

Het projectgebied is niet gelegen binnen de geluidszones van industrie en gezoneerde (spoor)wegen. Aanvullende toetsing in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig.

De Buddenborgstraat betreft een 30 km/u-zone, welke gekenmerkt wordt door een relatief lage verkeersintensiteit. Dit in ogenschouw nemend kan gesteld worden dat er ter plaatse van het projectgebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie tot de geluidniveaus als gevolg van verkeer in de omgeving.

Conclusie

Voorliggend initiatief is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

Het initiatief blijft daarmee ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM₁₀/PM_{2,5}. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Ook met het oog op de heersende achtergrondwaarden kan gesteld worden dat de voorgestane ontwikkeling niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

Een woning wordt gekwalificeerd als een kwetsbaar object.

Met het initiatief wordt geen nieuwe risicobron geïntroduceerd.

Uit een raadpleging van de risicokaart blijkt dat het projectgebied niet is gelegen in de nabijheid of binnen het invloedsgebied van risicobronnen.

Het initiatief heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de bestaande veiligheidsniveaus.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.8 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

In de omgeving van het projectgebied is aan de Brouwerdwarsstraat 2b een bedrijf tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Op dit adres is een onderhouds/timmerbedrijf gevestigd. Het bedrijf is op circa 20 meter van de gevel van de nieuw te realiseren woning binnen het projectgebied gelegen. Uitgaande van de richtafstanden binnen een gemengd gebied (10 meter) wordt derhalve voldaan aan het bepaalde in de VNG-brochure. Tevens zijn op kortere afstand van het betreffende bedrijf reeds woningen gelegen.

Gesteld kan worden dat het bedrijf aan de Brouwerdwarsstraat 2b als gevolg van de te realiseren woning binnen het projectgebied niet belemmerd wordt. Tevens kan gesteld worden dat er ter plaatse van het projectgebied, gezien de toereikende afstand tot het bedrijf, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder C of D van het Besluit m.e.r. .

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat. Een dergelijke ontwikkeling wordt niet benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is niet nodig.

Conclusie

Het initiatief is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

Een ruimtelijk initiatief kan tot wijzigingen in verkeerstromen en de parkeervraag leiden. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat.

Op 15 april 2016 is door de gemeente Hillegom het Parkeerbeleid Hillegom Nota Parkeernormen vastgesteld. In deze nota wordt een systematiek verwoord waarmee bepaald kan worden hoeveel parkeerplaatsen bij ontwikkelingen nodig zijn. Van belang bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zijn de ligging en het woonoppervlak van een woning (BVO). De wijk Elsbroek is gekwalificeerd als 'overig hillegom'. Voor een woning zoals gerealiseerd wordt binnen het projectgebied (namelijk, niet gestapeld, met een bruto vloeroppervlak van meer dan 150 m² bvo) geldt een parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein ingepast te worden, zo wordt in de nota gesteld. Indien niet voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd dan kan de gemeente toestaan dat er binnen openbaar gebied wordt geparkeerd. Een voorwaarde hierbij is dat er binnen acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is. In de nota wordt vermeld dat een acceptabele loopafstand in relatie tot een woonfunctie 100 meter betreft.

Als onderdeel van het initiatief worden op eigen terrein, aan de voorzijde van de woning, twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit impliceert dat er nagenoeg voldaan wordt aan de berekende parkeerbehoefte. In de directe omgeving van het projectgebied zijn voorts voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig om het tekort van 0,1 parkeerplaats op te vangen. Parkeerproblemen doen zich in de buurt niet voor.

De realisatie van één woning binnen het projectgebied heeft zeer beperkte invloed op de verkeersintensiteit. De wegen in de omgeving van het projectgebied hebben voldoende capaciteit om deze zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Er zijn geen problemen bekend met de verkeersafwikkeling in de omgeving van het projectgebied.

Conclusie

Het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van een afwijkingsbesluit te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. De gemeente Hillegom heeft met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde bij wet wordt het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage gelegd. Een ieder heeft hierbij de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

HOOFDSTUK 6: MOTIVERING

Het initiatief dat in deze ruimtelijke onderbouwing centraal staat gaat uit van het saneren van de bestaande garageboxen en de realisatie van een nieuwe woning ter plaatse van het projectgebied aan de Buddenborgstraat 12-14.

Met het initiatief wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het projectgebied verbeterd. De in matige staat verkerende opstallen worden verwijderd en een nieuwe woning, die aansluit bij de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en de woningbehoefte binnen de gemeente Hillegom wordt gerealiseerd.

In de voorgaande hoofdstukken is het relevante beleid in relatie tot het initiatief beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het project uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.