

# Wijzigingsplan Olivier van Noortstraat

Gemeente Hillegom

Vastgesteld





# Wijzigingsplan Olivier van Noortstraat

## Gemeente Hillegom

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06702.076727_3
Datum:	30 juni 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. Verbeek
Projectteam BRO:	Grietje Pepping, Jochem Visser
Concept:	3 oktober 2014
Ontwerp:	23 januari 2015
Vaststelling:	7 juli 2015
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, woningbouw, Hillegom
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 4

BRO Vestiging Amsterdam  
Sarphati Plaza  
Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
telefoon: 020 506 19 99  
fax: 020 506 19 90  
e-mail: amsterdam@bro.nl  
www : bro.nl



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Planvorm	6
1.5 Leeswijzer	6
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Analyse ruimtelijke structuur & karakteristiek	7
2.2 Stedenbouwkundige inpassing	9
2.3 Verkeer en parkeren	10
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	13
3.1.4 Conclusie Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	15
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	15
3.2.2 Verordening ruimte 2014	17
3.2.3 Programma Ruimte	17
3.2.4 Provinciale woonvisie	18
3.2.5 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020	18
3.2.6 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport	19
3.2.7 Regionale Woonagenda Holland Rijnland	19
3.2.8 Ruimtelijk perspectief 2030 (2008)	19
3.2.9 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw	20
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 Structuurvisie Hillegom	20
3.3.2 Structuurvisie thema Wonen	21
3.3.3 Speelruimteplan Hillegom	21
3.3.4 Groenbeleidsplan 2015 – 2024 Hillegom	22
3.3.5 Welstandsnota	23
3.3.6 Duurzaamheid	24
3.4 Conclusie beleidstoets	25

<b>4. NATUUR</b>	<b>27</b>
4.1 Kader	27
4.2 Quickscan en oplegnotitie	28
4.3 Onderzoek	30
4.4 Algemeen mitigerende maatregelen	32
<b>5. WATER</b>	<b>35</b>
5.1 Kader	35
5.1.1 Hoogheemraadschap	35
5.1.2 Gemeente	37
5.2 Onderzoek	38
5.3 Conclusie	39
<b>6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE</b>	<b>41</b>
6.1 Archeologie	41
6.2 Cultuurhistorie	42
<b>7. MILIEU</b>	<b>43</b>
7.1 Algemeen	43
7.2 M.e.r. procedure	43
7.2.1 Inleiding	43
7.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	43
7.3 Bodemkwaliteit	45
7.4 Akoestische aspecten	47
7.5 Luchtkwaliteit	51
7.6 Bedrijven en milieuzonering	52
7.7 Externe veiligheid	54
7.8 Overige belemmeringen	57
<b>8. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>	<b>59</b>
8.1 Wijzigingsplan	59
8.2 Toelichting op de regels en kaart	60



<b>9. UITVOERBAARHEID</b>	<b>63</b>
9.1 Economische uitvoerbaarheid	63
9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
9.2.1 Wettelijk vooroverleg	63
9.2.2 Zienswijzen	64

## **BIJLAGEN**

- Bijlage 1: Flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 6: Verkeersonderzoek
- Bijlage 7: Nota zienswijzen



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In Hillegom is een perceel gelegen aan de rand van de kern, binnen bestaand stads- en dorpsgebied van de provincie Zuid-Holland. Het huidige gebruik bestaat uit bedrijfsterrein. In 2008 is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de ontwikkeling van de locatie; de gemeente Hillegom heeft over dit plan haar goedkeuring uitgesproken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Het plan heeft de naam wijzigingsplan 'Olivier van Noortstraat'.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied is gelegen in het noordwesten van de kern Hillegom, in de buurt Weerestein. Globaal wordt het projectgebied begrensd door het buitengebied van Hillegom in het noorden en westen, de Michiel de Ruyterstraat in het oosten en de Stationsweg in het zuiden.

In de huidige situatie is het projectgebied gedeeltelijk bebouwd. Het gebruik bestaat deels uit bedrijfsterrein (Bollenschuur en Garage Schoonderbeek) en een braakliggend stuk grond. De KPN-centrale maakt geen deel uit van het projectgebied, maar grenst hieraan.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkeling geldt het volgende bestemmingsplan:

Vigerend bestemmingsplan	Vaststellingsdatum
Centrum	23 januari 2014

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijf'. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met deze wijzigingsbevoegdheid is het college van burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen, zodanig dat het mogelijk is om woningen te realiseren.



Figuur 1.1 Plangebied omkaderd (bron: maps.google.nl)

## 1.4 Planvorm

Met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum' heeft de gemeente Hillegom het beleidsvoornemen tot de ontwikkeling van woningen op de locatie Olivier van Noortstraat vastgelegd.

Het wijzigingsplan is opgesteld om gebruik te kunnen maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Na vaststelling van dit wijzigingsplan is de juridisch – planologische situatie zodanig gewijzigd dat de gewenste ontwikkeling mogelijk is.

## 1.5 Leeswijzer

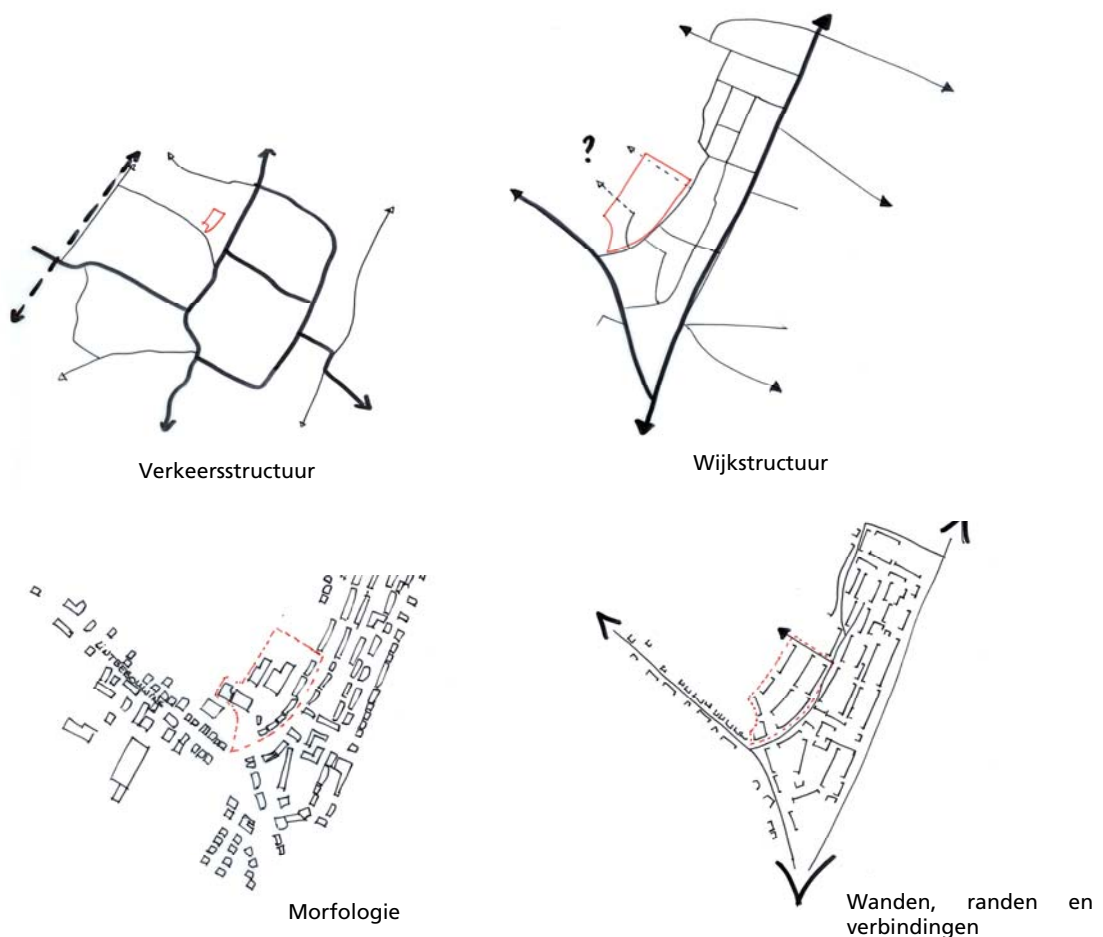
De toelichting van het wijzigingsplan 'Olivier van Noortstraat' bestaat uit 9 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan. Hierna volgt in hoofdstuk 3 de toets aan vigerend beleid. Aan diverse milieu- en waardeaspecten wordt getoetst in de hoofdstukken 4 tot en met 7. In hoofdstuk 8 wordt een juridische toelichting op het plan gegeven. Hoofdstuk 9 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Analyse ruimtelijke structuur & karakteristiek

Het projectgebied ligt aan de noordwestzijde van Hillegom. De structuur van Hillegom kenmerkt zich door de ligging tussen de Ringvaart en het spoor. Tussen deze lijnen is een ringstructuur gelegen waarvan uit verschillende ontsluitingswegen naar het buitengebied lopen (zie afbeelding 'verkeersstructuur'). Het projectgebied ligt aan de buitenzijde van deze ringstructuur.

Op wijkniveau vallen de Stationsweg/Sixlaan en Weeresteinstraat op in de structuur. Deze lijnen vormen een wigstructuur waarbinnen de wijk gelegen is (zie afbeelding 'wijkstructuur'). In de morfologie van de wijk is de lineaire bebouwing met rijenwoningen kenmerkend. De woningen hebben vaak twee lagen met een kap en de kappen bestaan voornamelijk uit zadeldaken. Daarnaast is een verrommeling zichtbaar van oude lintbe-



Figuur 2.1 Analyse en karakteristiek van de wijk.

bouwing aan de Stationsweg/Sixlaan (zie afbeelding 'morfologie' en 'wanden en randen'). Hier is een pandsgewijze ontwikkeling zichtbaar, hebben woningen één of twee lagen met kap en hebben de woningen voornamelijk een dwarskap.

Het projectgebied is gedeeltelijk bebouwd. Deze bebouwing bestaat uit bedrijfsgebouwen. Aan de noordwestzijde van het plangebied tussen de achterzijde van de woningen langs Michiel de Ruyterstraat en het buitengebied staan enkele forse bedrijfsgebouwen in verschillende hoogten. De bedrijven zijn door hun verscholen positie, tegen het buitengebied aan, moeilijk te bereiken. Deze bedrijven zijn niet meer in gebruik, behalve het KPN gebouw. Aan de noordzijde van het plangebied is aan de achterzijde van de woningen een beheerde speeltuin aanwezig. Deze speeltuin wordt aan de noordzijde ontsloten.

Buiten het plangebied bestaat de bebouwing langs de Michiel de Ruyterstraat uit eengezinswoningen in twee lagen met zadeldak in de vorm van rij- en twee-onder-één-kap woningen. Daarnaast is ook een rij portiek ontsloten appartementen en maisonnettes met een flauwe kap aanwezig. Aan de Olivier van Noortstraat staat een woning met een zadeldak.

Aan het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid toegekend om de bedrijfsbestemming te wijzigen in woondoeleinden. De westzijde van het plangebied is binnen gemeentelijk beleid aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. Dit houdt in dat in de toekomst meer uitbreiding van woningbouw mogelijk is.

Woningbouw op de planlocatie moet de bestaande karakteristieken in maat, schaal en typologie van de bebouwing in Hillegom in het algemeen en in de directe nabijheid van het plangebied in het bijzonder, overnemen en versterken. De maat, vorm en richting van de te ontwikkelen percelen moeten zich voegen naar hun directe omgeving. De op de percelen te realiseren bouwmassa's moeten aansluiten bij de reeds gebouwde volumes. Concreet betekent dit dat er op deze locatie gezocht moet worden naar een ontwikkeling van met name rijwoningen. De woningen zouden kunnen bestaan uit één of twee lagen met kap.

In het plan Olivier van Noorstraat zal het parkeren in kleine eenheden moeten worden opgelost. Hierbij moeten oplossingen uitsluitend worden gezocht in langs- en dwarsparkeren en parkeren op eigen erf. Een grootschalig, al dan niet openbaar, parkeerterrein, welke (een groot deel van) de parkeerbehoefte opvangt, wordt niet passend geacht.

## 2.2 Stedenbouwkundige inpassing

### Structuur

In het ontwerp voor het plangebied is een duidelijke aansluiting gezocht bij de bestaande structuren in de wijk. Het zuidelijke deel van het plan zet de korrelstructuur, die in de omgeving kenmerkend is, door. De opzet van de twee woonblokken is organisch en is het gevolg van de oriëntatie van de Olivier van Noortstraat aan de voorkant en de watergang aan de achterkant. Door deze twee blokken los van elkaar te projecteren wordt voorkomen dat er één lange wand ontstaat.

De kruising van de drie wegen (Michiel de Ruyterstraat/Sixlaan en Stationsweg) wordt geaccentueerd door middel van twee 2-onder-1 kap woningen die haaks op de kruising staan. Het volume van deze woningen werkt, door de afwijkende oriëntatie en bijzondere ligging, als scharnier tussen de bestaande bebouwing aan de Stationsweg en het nieuwe plan.



Figuur 2.2. De ontwikkeling Schoonderbeek (bron: Stol Architecten)

Het noordelijke deel bestaat voornamelijk uit langwerpige blokken in de vorm van rijwoningen. Deze massa's worden ingezet om het wooncluster tussen de Michiel de Ruyterstraat en Olivier van Noortstraat te completeren. Hierdoor krijgt de Olivier van Noortstraat ook een voorkantfunctie in plaats van de huidige functie als achterafontsluiting. De tele-

fooncentrale sluit aan op het noordelijke deel. In het verlengde van deze centrale zijn rijwoningen geprojecteerd. Dit versterkt de woonsfeer aan de Olivier van Noortstraat.

### Schaal en architectuur

De toekomstige bebouwing zal een zekere mate van herhaling en een eenvoudige opzet vertonen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met accenten op plekken die stedenbouwkundig belangrijk zijn, zoals op de hoeken of om de lengte te doorbreken. Deze woningen sluiten aan in hun uitstraling op de algehele sobere sfeer in de omgeving. De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen en een schuin dak. De uiteindelijke ontwerpen zijn getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en de Kadernota locatie Schoonderbeek en akkoord bevonden.

### Woningbouwprogramma

Het wijzigingsplan 'Olivier van Noorstraat ' maakt de ontwikkeling mogelijk van in totaal 37 woningen. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen.

Blok	Type	Aantal
Eengezinswoning	Aaneengebouwd	33
Eengezinswoning	2-onder-1 kap	4
<b>Totaal aantal woningen</b>		<b>37</b>

Volgens de wijzigingsbevoegdheid mogen minimaal 20 en maximaal 75 woningen worden gebouwd. Aan deze bepaling wordt voldaan.

## 2.3 Verkeer en parkeren

### Ontsluiting en wegenstructuur

De Olivier van Noortstraat zal worden verlengd. Het plangebied wordt dan aan 2 zijden ontsloten. De noordzijde wordt via de Michiel De Ruijterstraat ontsloten en de zuidzijde via de Michiel de Ruijterstraat en daarna op de Stationsweg/Sixlaan.

### Verkeersaantrekkende werking

In de volgende tabel is een berekening opgenomen van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling.

Type woning <sup>1</sup>	Aantal woningen	Verkeersgeneratie <sup>2</sup>		Verkeersgeneratie volgens norm	
		Min.	Max.	Min.	Max.
Rijwoning	33	6,7	7,5	221,1	247,5
2-onder-1 kap	4	7,4	8,2	29,6	32,8
		<b>Totaal (afgerond)</b>		<b>251</b>	<b>281</b>

<sup>1</sup> De woningen liggen in 'matig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom'.

<sup>2</sup> Per weekdagemaal.



Uitgaande van de tabel genereert de ontwikkeling 251 tot 281 verkeersbewegingen per weekdag etmaal.

Om een vergelijking te kunnen maken is in de volgende tabel de verkeersgeneratie berekend op grond van de juridisch planologische mogelijkheden die het vigerende wijzigingsplan biedt.

Functie	m <sup>2</sup>	Verkeersgeneratie <sup>3</sup> per		Verkeersgeneratie volgens norm	
		100 m <sup>2</sup>		Min.	Max.
Bedrijf <sup>4</sup>	Bestaand circa 2.500 m <sup>2</sup>	Min.	Max.	Min.	Max.
		9,1	10,9	227,5	272,5

Op grond van de berekening van huidige en toekomstige situatie geldt dat het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van huidige situatie minimaal toeneemt. Gelijktijdig met de ontwikkeling wordt de ontsluitingsstructuur aangepast. Waar in de huidige situatie het plangebied alleen via de Olivier van Noortstraat wordt ontsloten, wordt het plangebied aanvullend via de Michiel de Ruyterweg ontsloten en vanuit daar op de Stationsweg, Sixlaan en Maerten Trompstraat. Er heeft een onderzoek<sup>5</sup> naar de verkeerseffecten van het plan Olivier van Noortstraat plaatsgevonden. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. In het navolgende de conclusie uit dit onderzoek.

In het onderzoek wordt antwoord gegeven op de vragen hoeveel extra verkeer ontstaat als gevolg van de ontwikkeling Olivier van Noorstraat, waar gaat dit rijden, en wordt het daarmee niet te druk of onveilig.

De uitgevoerde analyse laat zien dat het plan op de meeste omliggende wegen nauwelijks effect heeft. De verkeersstromen gegenereerd door het plan zijn zeer beperkt in verhouding tot de reeds aanwezige verkeersintensiteiten.

Op de Michiel de Ruyterstraat, Sixlaan en de Maerten Trompstraat is de toename van de verkeersstromen ten gevolge van het plan groter. Getoetst is of deze wegen de toekomstige verkeersintensiteiten (inclusief de verkeersstromen gegenereerd door het plan) verkeersveilig kunnen verwerken. Daaruit blijkt dat de huidige vormgeving voldoet aan een verkeersveilige verkeersafwikkeling van de toekomstige verkeersstromen op deze wegen. Op de overige wegen, waaronder de Stationsweg, is de toename ten gevolge van het plan dermate klein (maximaal 1%) dat dit in de praktijk niet waarneembaar zal zijn en geen effect zal hebben op de verkeersveiligheid.

<sup>3</sup> Per weekdagetmaal.

<sup>4</sup> Het vigerende wijzigingsplan laat bedrijven tot milieucategorie 2 toe. De normen verkeersgeneratie per 100 m<sup>2</sup> komen uit de CROW (2012), er is uitgegaan van een arbeidsintensief/ bezoekersextensief bedrijf.

<sup>5</sup> Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten Olivier van Noortstraat te Hillegom, kenmerk: TBW001/Twj/003.02, 30 juni 2015

Kortom de wegen waarop het wijzigingsplan 'Olivier van Noortstraat' en de ontwikkeling van de Stek-locatie (vijf extra appartementen) van invloed zijn kunnen zowel de huidige intensiteiten als de intensiteiten die ontstaan als gevolg deze ontwikkelingen zonder problemen verwerken. Vanuit het oogpunt van verkeer zijn er dus geen bezwaren tegen deze ontwikkelingen.

### **Parkeren**

De huidige parkeergelegenheid naast de portiekwoningen wordt heringedeeld en gebruikt om de Michiel de Ruyterstraat te verbinden met de Olivier van Noortstraat voor een betere verkeersstroming. De inrit naar de telefooncentrale blijft gehandhaafd.

Het parkeren is als volgt in het plan verwerkt:

- Langsparkeren en haaksparkeren.

Aan de hand van de parkeernorm die is opgegeven door de gemeente Hillegom is een parkeerbalans opgemaakt.

Type woning <sup>6</sup>	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerplaatsen volgens norm
Rijenwoningen	33	1,7	56,1
2-onder-1 kap	4	1,8	7,2
		<b>Totaal (afgerond)</b>	<b>63</b>

Het plan voorziet in de mogelijkheid om deze parkeervraag op te vangen. Binnen het plangebied worden namelijk 63 parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de ontwikkeling Olivier van Noortstraat.

Via de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat aan de genoemde parkeernorm wordt voldaan. Hiermee is zeker gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

---

<sup>6</sup> De woningen liggen in 'matig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom'.

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AMvB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in wijzigingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen. Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in het wijzigingsplan op te nemen.

#### 3.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveeringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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.*



Figuur 3.1: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Trede 1:

De essentie van trede 1 ligt in de vraag

- 1) Is er sprake van een regionale behoefte (kwantitatief en kwalitatief)?
- 2) Is deze regionale behoefte afgestemd?

Ad1

De regionale behoefte blijkt uit het programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Volgens dit programma zijn er in de periode 2012 tot 2029 binnen de regio Holland Rijnland, op basis van behoeftenramingen, 32.620 woningen nodig.

Uit de Woonagenda Holland Rijnland 2014 dat voor Hillegom een prognose is opgenomen van 719 woningen tussen 2012 en 2029 (tussen 2012 en 2019 gaat het om 553

woningen). Tevens is in de woonagenda een projectenlijst opgenomen. In deze lijst zijn verschillende woningbouwprojecten opgenomen verdeeld over vier categorieën. Categorie 1 plannen betreffen plannen die direct uitvoerbaar zijn en waar geen (sub)regionale afstemming voor nodig is. Het plan Olivier van Noortstraat staat op deze lijst onder categorie 1, onder de noemer Michiel de Ruijterstraat 44 woningen (in de lijst zijn de bouwplannen voor O. van Noortstraat en M. de Ruijterstraat (appartementen Stek) bij elkaar opgeteld. Respectievelijk 37 en 7<sup>7</sup> = 44 woningen. Het betreft een dynamische lijst die actueel wordt gehouden. Inmiddels volgen beide deelprojecten afzonderlijke juridisch planologische procedures en zijn ze daarom in de lijst nu ook separaat opgenomen.

Uit bovenstaande alinea blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte. Ook is het plan opgenomen op een regionale projectenlijst, de regionale afstemming heeft dus al plaatsgevonden.

Ook blijkt er op kwalitatief niveau behoefte te zijn: De vraag naar centrumstedelijke, buitencentrum en groenstedelijke milieus is groeiende. De vraag naar landelijke en (centrum)dorps milieus neemt af. Het plan Olivier van Noortstraat is goed te scharen onder het centrumstedelijke/ buitencentrum milieu en geeft hiermee invulling aan een kwalitatieve behoefte.

Trede 2: de behoefte wordt volledig opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Een toets aan trede 3 is dan ook niet nodig.

#### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woning op de locatie Olivier van Noorstraat. Daarnaast schaadt het project geen Rijksbelangen.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

De Visie Ruimte en Mobiliteit is door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld op 9 juli 2014. In de visie is het provinciale ruimtelijkeordeningsbeleid en het mobiliteitsbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het hoofddoel van de visie is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde houden en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

---

<sup>7</sup> 7 In het bouwplan Michiel de Ruijterstraat meer woningen teruggebouwd dan gesloopt, wat resulteert in 7 nieuwe woningen.

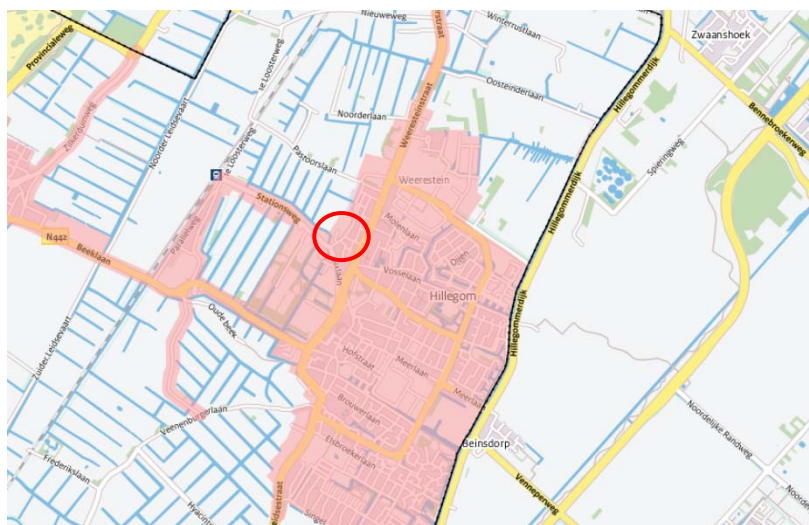
- Ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de Visie Ruimte en mobiliteit worden 4 thema's onderscheiden.

### 1. Beter benutten en opwaarderen

De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Steden bieden nog volop kansen om te bouwen en te verbouwen. Ze kunnen de hoofdmoot voor hun rekening nemen van de woningen die Zuid-Holland tot 2030 extra nodig heeft. Daardoor kan het landelijk gebied open blijven. Door de schaalvoordelen blijft het mogelijk om goed openbaar vervoer tussen knooppunten te laten rijden. Gemeenten stellen regionale visies voor woningen en kantoren op.

Door deze visies stemmen de gemeenten het aanbod met elkaar af op de reële behoefte naar woningen en kantoren. Op deze wijze wil de provincie het overschot aan kantoren terugdringen en het tekort aan woningen voor bepaalde segmenten kleiner maken.



Figuur 3.2 Uitsnede kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' (bron: provincie Zuid-Holland)

### 2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijventra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daar-

naast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

### *3. Versterken ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

### 4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

## **3.2.2 Verordening ruimte 2014**

De Verordening ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. In de verordening staan de regels die de provincie stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen. De provincie beschouwt in ieder geval de in de visie opgenomen doelen, en de uitwerking daarvan in het programma ruimte en mobiliteit, van provinciaal belang. Volgens de verordening ligt het plangebied binnen bestaand stads- en dorpsgebied: onder bestaand stads- en dorpsgebied 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.

In de verordening ruimte 2014 is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking verankerd (zie verder paragraaf 3.1.3).

## **3.2.3 Programma Ruimte**

In het Programma Ruimte wordt het strategisch beleid uit de Visie Ruimte en Mobiliteit doorvertaald naar operationele doelen. Daarnaast wordt aangegeven welke mix aan in-

strumenten door de provincie wordt toegepast en welke mix de provincie aan wil bieden om de doelen te realiseren. De provincie wil meer ruimte geven aan initiatieven vanuit de markt en samenleving. Directe betrokkenheid van de provincie kan soms wenselijk en noodzakelijk zijn. In het Programma Ruimte wordt ingegaan op dezelfde onderwerpen als in de Verordening Ruimte.

De vraag naar centrumstedelijke, buitencentrum en centrumdorpse milieus is beduidend groter dan die was in 2010. De vraag naar landelijke woonmilieus neemt af. Uit het programma ruimte blijkt dat in de periode 2012 tot 2029 binnen de regio Holland Rijnland op basis van de behoefte-raming 31.260 woningen nodig zijn.

### **3.2.4 Provinciale woonvisie**

De provincie Zuid-Holland heeft in oktober 2011 de woonvisie 2011-2020 vastgesteld. De hoofdlijnen uit deze visie zijn een analyse van de woningmarkt, en ambities en rol van de provincie. Uit deze analyse blijkt dat meer nieuwbouwwoningen zijn gepland dan nodig. De kwaliteit van de huidige voorraad is voor verbetering vatbaar. Voor een deel van de woningmarkt een disbalans is tussen vraag en aanbod. In deze woonvisie is een vijftal ambities verwoord:

- Regionale verscheidenheid behouden en benutten;
- Provincie stelt kaders voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn;
- Inzetten op de verbetering van de leefbaarheid.

In het uitvoeringsprogramma zal het onder meer gaan over afspraken met de regio's over het aantal te bouwen woningen, het verplicht stellen van een regionale woonvisie, de introductie van een afwegingskader woningbouw (vergelijkbaar met een SER-ladder) en mee sturen op woonmilieus, alsook het opstellen van kaders om ruimte voor ontwikkelingen te bieden.

### **3.2.5 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020**

De Regionale Structuurvisie Holland Rijnland is op 24 juni 2009 door het Algemeen Bestuur van Holland Rijnland vastgesteld. De regio Holland Rijnland-gemeenten hebben een aantal keuzes gemaakt die de samenhang tussen de grote deelgebieden van de regio verbeteren: bollenstreek, kustzone, stedelijk gebied en Veenweide en Plassen. De ruimtelijke positie van de regio wordt bepaald en er wordt gekeken hoe dit zich verhoudt tot haar (Randstedelijke) omgeving. Uit de visie blijkt dat de regio Holland Rijnland de volgende (voor de voorliggende ontwikkeling relevante) kerndoelen nagestreefd:

1. Holland Rijnland is een top woonregio.
2. Concentratie van stedelijke ontwikkeling.
3. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open.



Specifiek voor Hillegom worden de volgende (relevante) keuzes gemaakt:

- concentratie van woningbouw binnen bestaand stedelijk en dorpsgebied (conform de Provinciale Structuurvisie 2010 en de Verstedelijkingsafspraken Zuidvleugel 2010);
- er komt geen extra claim voor woongebieden om de daling in de vraag door een daling van het bevolkingsaantal eerder om te buigen;
- kwaliteit van de leefomgeving is een harde randvoorwaarde;
- een gedifferentieerde woningvoorraad is uitgangspunt voor de regio;
- in de regio wordt per gemeente 30 procent van de woningbouwopgave in de sociale sector gerealiseerd;
- gedifferentieerde woonmilieus realiseren met voldoende recreatievoorzieningen;
- duurzaam en levensloopgeschikt bouwen.

### **3.2.6 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport**

In december 2009 is de “Intergemeentelijke Structuurvisie Duin- en Bollenstreek” vastgesteld. Hiermee wordt inzicht geboden in de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de greenportgemeenten tot 2030. Voor wat betreft wonen geldt dat met het uitvoeren van de overeengekomen woningbouwopgave (“greenportwoningen”) de maximale woningbouwbijdrage van de Duin- en Bollenstreek bereikt is. Voor wat betreft de woningbouwopgave geldt dat de eigen opgave en de regionale behoefte zoveel mogelijk binnen de bebouwingscontouren worden opgelost waarbij de bouw voor de eigen behoefte geschiedt op basis van “migratiesaldo nul”; uitzondering vormen, onder andere, de vijfhonderd offensiefwoningen (thans greenportwoningen). De wateropgave wordt zoveel mogelijk geïntegreerd in concrete initiatieven.

### **3.2.7 Regionale Woonagenda Holland Rijnland**

In 2014 is de Regionale Woonagenda Holland Rijnland opgesteld. Gedeputeerde Staten heeft deze woonagenda met bijbehorende planlijst als kader voor de verantwoording van de woningbouwopgave in bestemmingsplannen, zoals bedoeld in de provinciale Verordening Ruimte, aanvaard. Voor de totstandkoming van de woonagenda is intensief overlegd met gemeenten, zowel op regionaal als op subregionaal niveau. De woonagenda is een leidraad, zodat de gemeenten optimaal kunnen werken aan de versterking van de regionale woningmarkt. Plannen die overeenstemmen met de woonnotitie en de bijbehorende planlijst voldoen aan het onderdeel verantwoording van de woningbouwbehoefte en regionale afstemming daarvan voor wonen van de in de Verordening Ruimte opgenomen Ladder voor Duurzame Verstedelijking (zie paragraaf 3.1.3).

### **3.2.8 Ruimtelijk perspectief 2030 (2008)**

De gemeenten Hillegom, Lisse en Noordwijkerhout hebben op 12 februari 2008 het Ruimtelijk perspectief 2030 vastgesteld. Deze drie gemeenten streven naar een sterke

goed ontsloten Greenport waar het uitstekend wonen en recreëren is. Het open landschap blijft daarbij in stand. Nieuwe woningbouw tot 2030 dient binnen bestaand stads- en dorpsgebied te worden gerealiseerd. Er wordt voorzien in eigen behoefte en die van de omliggende regio.

De locatie Olivier van Noorstraat ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Hiermee past de ontwikkeling binnen het uitgangspunt om woningbouw tot 2030 binnen bestaand stads- en dorpsgebied te realiseren.

### **3.2.9 Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw**

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is in mei 2006 vastgesteld door de gemeente Hillegom. Hierin wordt een planfasering beschreven van een stedenbouwproject. Zo is per fase weergegeven welke inhoudelijke stap wordt gezet en welke vorm van communicatie belangrijk is om duurzame ambities te verwezenlijken.

Op het gebied van duurzame stedenbouw gelden bijvoorbeeld het Klimaatbeleid en het DuBoPlus-richtlijn GPR7.0 als vigerend beleid. Deze kaders dienen als basisambitie gehanteerd te worden. Andere afspraken als gebiedsgerichte milieuprofielen en gezondheidsaspecten zijn als uitgangspunt vastgelegd. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten zijn opgenomen in de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

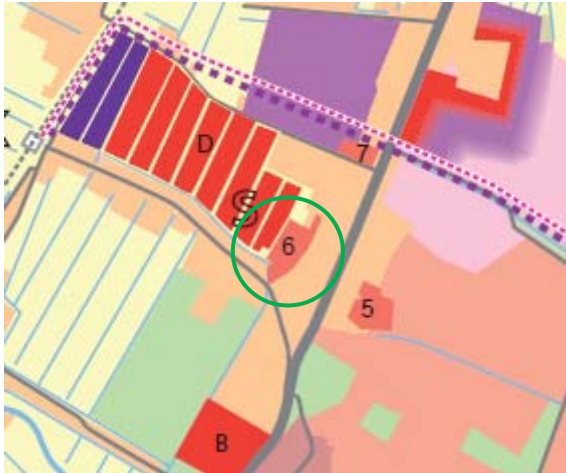
## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie Hillegom**

De structuurvisie is de basis voor het ruimtelijk beleid en het kader voor toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Hillegom. In de structuurvisie wordt vooruit gekeken naar 2020 met een doorkijk naar de periode daarna.

Nieuwe woningen zijn voor een belangrijk deel bedoeld voor gezinnen met jonge kinderen, jongeren en starters op de woningmarkt. Maar ook ouderen en mensen met een lager inkomen, die een huurwoning zoeken, vormen een belangrijke doelgroep. Tenminste 30% van de nieuwe woningen zal als bereikbare huur- en koopwoningen worden uitgevoerd. De locatie Olivier van Noorstraat is opgenomen als een inbreidingslocatie. In de structuurvisie staat de sloop van 21 woningen (dit betreffen appartementen van woningbouwvereniging Stek aan de Michiel de Ruyterstraat) en een toename van maximaal 94 woningen.

In de structuurvisie wordt een voorkeursmodel gepresenteerd voor de ontwikkeling van de gemeente. Ook in dit model is de locatie Olivier van Noorstraat opgenomen, tevens is



Figuur 3.3 Locatie Schoonderbeek als inbreidingslocatie in de Structuurvisie Hillegom.

er een potentiële uitbreidingslocatie voor woningen ten westen van de locatie Olivier van Noorstraat opgenomen. De voorgenomen transformatie van de bedrijven, binnen het voorliggende plangebied, naar woningbouw sluit dus aan bij het ruimtelijk en functionele kader dat de gemeente Hillegom als wenselijk beschouwt.

### 3.3.2 Structuurvisie thema Wonen

De structuurvisie thema Wonen voorziet in het beleid dat de gemeente Hillegom heeft opgenomen voor de periode 2009 – 2013 waar het gaat om het thema wonen. Met de woonvisie wil de gemeente werken aan 'een evenwichtige en sociale dorpsgemeenschap met een compleet voorzieningenaanbod van commerciële en collectieve voorzieningen. Al met al; een prettige woonplek voor iedereen die in Hillegom wil wonen.'

De gemeente blijft zich inzetten voor jonge huishoudens en senioren. In de visie is een indicatief programma opgenomen voor huishoudens, de prioriteit voor jonge huishoudens blijkt hieruit:

- 20% voor starters;
- 40% procent voor gezinnen;
- 20% voor senioren;
- 20% vrije markt.

### 3.3.3 Speelruimteplan Hillegom

In het speelruimteplan van Hillegom is een lijn uitgezet voor speelmogelijkheden voor kinderen van 0 tot en met 18 jaar in de openbare ruimte. In dit speelruimteplan worden

alle aspecten betrokken die van belang zijn bij het aanbieden van openbare speelgelegenheden.

In het speelruimteplan wordt per buurt een aantal maatregelen geformuleerd. In de buurt Weerestein is een aantal zoekgebieden voor een speelplek weergegeven. Ten aanzien van het plan Olivier van Noorstraat wordt in het speelruimteplan vermeld dat er waarschijnlijk veel kinderen in dit gedeelte komen te wonen. Hierdoor is minimaal één speelplek noodzakelijk. Doordat hier ook jeugdigen en jongeren komen te wonen wordt verondersteld dat het belang van speelruimte voor 6 tot en met 18 jaar in Weerestein nog verder toeneemt.

### **3.3.4 Groenbeleidsplan 2015 – 2024 Hillegom**

Dit groenbeleidsplan laat zien hoe de gemeente Hillegom groene kwaliteit realiseert en behoudt en hoe zij dit inbedt in haar ruimtelijke ontwikkeling. Door dit beleid vormt groen op deze wijze geen sluitpost meer, maar een essentiële bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit. Om te zorgen dat groen wezenlijk bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte wordt groen bij elke ruimtelijke ontwikkeling serieus meegewogen. Daarvoor wordt een groennorm gebruikt (de normen gelden overigens op wijkniveau en niet op planniveau):

- In groene wijken (meer dan 75 m<sup>2</sup> groen per woning) moet het groenareaal minimaal gelijk blijven. Het vergroten van de bruikbaarheid van het aanwezige groen is wenselijk.
- In basiswijken (50 tot 75 m<sup>2</sup> groen per woning) moet het groenareaal minimaal gelijk blijven. Het inbrengen van bruikbaar groen is wenselijk, waarbij rekening gehouden moet worden met bereikbaarheid. Dit geldt bijvoorbeeld voor de wijk Meer en Dorp, waarvan het westelijk deel is omsloten door barrières.
- In grijze wijken (minder dan 50 m<sup>2</sup> groen per woning) moet worden gezocht naar uitbreiding van het groenareaal.

Voorliggend plan maakt deel uit van het 'grijze wijken'. Er moet dus gezocht worden naar uitbreiding van het groenareaal. Dat is het geval aangezien het plangebied in planologische zin geen groen bevat (geen bestemming Groen). In het wijzigingsplan Olivier van Noorstraat is Groen wel opgenomen als bestemming. Dit betekent dat er conform het beleidsplan bewust ruimte wordt ingericht voor groenvoorzieningen.

Een andere mogelijkheid die in het beleidsplan wordt genoemd is percelen kleiner maken om meer openbare ruimte over te kunnen houden. Een groot aantal woningen is niet van voortuinen voorzien om zodoende ruimte te maken voor het groene veld.

Ook straatprofielen een andere inrichting geven (waarbij trottoirs plaats maken voor groenstroken) is een mogelijkheid die genoemd wordt. Ter hoogte van O. van Noortstraat nummer 2 wordt om dezelfde reden geen trottoir opgenomen.

Het Groenbeleidsplan omschrijft ook (onderzoek naar) het behouden van waardevolle elementen. Binnen het plangebied zijn geen waardevolle elementen als waardevolle bomen gelegen.

In het plan worden, daar waar mogelijk, bomen voorzien. Dat is vanwege een groot pakket van ondergrondse kabels en leidingen enigszins beperkt mogelijk. De bomen tussen de bestrating krijgen voldoende ruimte. Er worden ook bomen in het groengebied geplaatst, zodat er voldoende ruimte is om te groeien

Verder valt de planlocatie niet binnen de zoeklocaties voor parken en is er geen sprake van groenstructuren.

### **3.3.5 Welstandsnota**

In de Welstandsnota Hillegom 2011 wordt duidelijk gemaakt welke voorwaarden er zijn voor bouwplannen. De nota geldt als handreiking voor het maken van een ontwerp binnen de context van haar omgeving.

Er zijn algemene welstandscriteria die gaan over vrij universele kwaliteitsprincipes betreffende vorm, context en verhoudingen met de directe omgeving. Daarnaast zijn er de gebiedsgerichte criteria waarbij Hillegom opgedeeld is in een aantal welstandsgebieden. Voor elk van deze gebieden is een beoordelingskader opgesteld.

Het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de woningen is voorgelegd aan de welstandscommissie die in de gemeente Hillegom werkzaam is en bouwplannen toetst aan de welstandsnota.

Voor de locatie Olivier van Noorstraat geldt grotendeels een regulier welstandsniveau. Dit betekent volgens de welstandsnota dat er onder meer zal worden beoordeeld op behoud van herhaling van rooilijn, gevelbeeld en materiaalgebruik.

De locatie valt grotendeels onder de gebiedsindeling rechte wijken. Dit voor wat betreft de stedenbouwkundige opzet:

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon;
- gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte;
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel.

De toets op gebouwniveau heeft plaats gevonden en de welstandscommissie heeft over de plannen een positief advies uitgebracht.

### 3.3.6 Duurzaamheid

De gemeente Hillegom vindt het duurzaam ontwikkelen van het stedelijke gebied belangrijk. Hillegom streeft er naar bij elke ruimtelijke ontwikkeling de schade aan het milieu en de menselijke gezondheid op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de stedelijke ontwikkeling op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

#### *Beleidskader*

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hillegom staat in de Duurzaamheidsagenda "Samenwerken en Verbinden". De Duurzaamheidsagenda kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening waar het gaat om de doelstellingen voor duurzaam bouwen, duurzame inrichting van gebieden en duurzame stedenbouw. Ook het klimaatbeleid heeft een directe relatie met de ruimtelijke ordening. Daarom is ook het Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen. In 2008 heeft de gemeente Hillegom in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland vastgesteld. In het kader van het Klimaatprogramma is een de CO<sub>2</sub>-kansenkaart opgesteld. Berekend is, dat de Kabinetsambitie een CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de doelgroepen 'woningen', 'bedrijven', 'duurzame energieproductie', 'bouwers en projectontwikkelaars' en 'mobiliteit'. Hillegom vindt duurzaamheid een belangrijk integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente streeft er naar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan economie, maatschappij en milieu, zowel op de korte als op de lange termijn. Zij wil daarmee ook de leef- en omgevingskwaliteit op een specifieke locatie op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

#### *Instrumenten en ambities voor duurzaamheid*

De toe te passen instrumenten en ambities voor duurzaamheid in ruimtelijke plannen zijn afhankelijk van de omvang van het project. Uitgangspunt voor nieuwbouwprojecten in Hillegom is volgens de Duurzaamheidsagenda het (bovenwettelijke) basisniveau uit het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS), met waar mogelijk voor één of meer deelaspecten een hoger niveau. Wanneer het instrument Duurzaamheids Profiel van een Locatie (DPL) als instrument wordt gebruikt, is het streven een minimale score zeven.

Voor kleinere bouwprojecten (minder dan 10 woningen, utiliteitsbouw minder dan 3000 m<sup>2</sup> bvo) geldt dat de gemeente initiatiefnemers informeert over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. De gemeente kan bij deze projecten onder meer een gratis licentie verstrekken voor GPR (Gemeentelijke Praktijkrichtlijn) gebouw. Daarmee kan de initiatiefnemer onderzoeken welke ambities gehaald worden. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijven. Voor de grond-, weg-, en

waterbouw kan voor kleine projecten gebruik gemaakt worden van de ambities die gelden voor middelgrote projecten. Dit is uitgewerkt in de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008.

### **3.4 Conclusie beleidstoets**

Het beleidsvoornemen om het plangebied te ontwikkelen tot woongebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Centrum'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt dus invulling gegeven aan bestaand gemeentelijk beleid.

Met de ontwikkeling van woningen op de locatie Olivier van Noorstraat groeit het woningbestand. Uit de toets aan de Ladder voor Duurzame Ontwikkeling blijkt dat er sprake is van een regionale afgestemde behoefte. Er komen moderne woningen die invulling geven aan de behoefte in de regio. Het project vindt binnenstedelijk plaats waardoor er sprake is van concentratie. Hiermee blijven de landelijke gebieden open, dit is in lijn met provinciaal beleid. De woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. In het plan Olivier van Noorstraat zijn openbare groenzones opgenomen. De regels van het wijzigingsplan laten het toe om een speelplek te realiseren. Hiermee wordt juridisch-planologisch invulling gegeven aan de ambitie van het speelruimteplan.





## 4. NATUUR

### 4.1 Kader

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Verordening Ruimte is vastgelegd.

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

#### *Provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. In de provincie Zuid-Holland liggen tevens een aantal weidevogelgebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke wijzigingsplannen.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, niet gelegen in EHS- gebied en niet gelegen in een belangrijk weidevogelgebied. Gelet op de afstand tot het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid (afstand is ca. 2,5 kilometer), in relatie tot de relatief beperkte omvang (37 woningen) en beperkte verkeersgeneratie (maximaal 281 mvt/etmaal, vergelijkbaar met de huidige situatie) zal de planontwikkeling geen significante negatieve effecten opleveren op de instandhoudingsdoelen van het betreffende Natura 2000-gebied. Dit levert zodoende geen planologische belemmering op. Dit geldt ook voor EHS-gebieden en belangrijke weidevogelgebieden. Het plangebied is niet gelegen in een EHS-gebied en een belangrijk weidevogelgebied. Zodoende levert dit geen planologische belemmering op.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaardere beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

## **4.2 Quickscan en oplegnotitie**

In 2008 is er een quickscan uitgevoerd naar het aspect natuur. Deze quickscan is toegevoegd als bijlage. In 2013 is er een oplegnotitie opgesteld waarin is getoetst of de resultaten uit de quickscan nog stand houden. Ook de oplegnotitie is toegevoegd. In het navolgende de conclusie en samenvatting van de stukken.

- Vervolgonderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. Dit zal worden uitgevoerd in de perioden begin september-half oktober 2013 en half mei-half juli 2014. Gezien de oude resultaten is te veronderstellen dat een ontheffingsaanvraag en mitigerende maatregelen nodig zijn. De praktijk wijst uit dat bij het nemen van passende mitigerende maatregelen goedkeuring door RVO verleend wordt. De kosten voor het nemen van mitigerende maatregelen vormen in de regel geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen. Deze bestaan uit o.a. slopen onder begeleiding, het geschikt maken van nieuwbouw voor vleermuizen (bv. door inbouw van kasten, geschikt maken van spouwen), eventueel ophangen van tijdelijke verblijfplaatsen (kasten). *NB: dit onderzoek is uitgevoerd, zie paragraaf 4.3.*

- Gecombineerd met het vleermuisonderzoek zal het voorkomen van gebouwbewonende vogelsoorten zoals de huismus onderzocht worden. Bij de aanwezigheid van huismussen geldt hetzelfde als hierboven vermeld is voor vleermuizen. *NB: dit onderzoek is uitgevoerd, zie paragraaf 4.3.*
- In het kader van de zorgplicht zal ervoor gezorgd worden dat de groeiplaatsen van de gewone vogelmelk in het plangebied behouden blijven. Indien nodig zullen de planten worden verplaatst.
- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Het plangebied kan enige waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van de vegetatie en het grondverzet buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd. Inspectie voor aanvang werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen zal verstoring sterk verminderen.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

### 4.3 Onderzoek

#### *Vervolgonderzoek*

Er is vervolgonderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en de huismus. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. Er wordt opgemerkt dat dit onderzoek ook toeziet op de herontwikkeling van appartementen/ duplexwoningen ten zuiden van het plangebied van voorliggende ontwikkeling. In het navolgende de samenvatting en conclusie met betrekking tot de ontwikkeling van de rijwoningen en 2-onder-1 kap woningen:

- Beschermde functies voor de huismus zijn in het plangebied niet aanwezig.
- Foerageergebied en vliegroutes zijn beschermd als het van essentieel belang is voor het in stand houden van een vaste verblijfplaats. Dit is het geval als bij het verdwijnen van het foerageergebied de verblijfplaats ook zou verdwijnen. Echter, er is in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied voorhanden. De vliegroute is in dit geval niet essentieel, ze verbindt geen vaste rust- en verblijfplaatsen met foerageergebieden. Daar komt nog bij dat er genoeg lijnelementen rond het plangebied overblijven die kunnen fungeren als vliegroute. Er wordt door het voornemen geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute voor vleermuizen aangetast.
- Op basis van het uitgevoerde vleermuisonderzoek kan, in alle redelijkheid, worden gesteld dat de voorgenomen plannen weinig of geen invloed zullen hebben op de vleermuisactiviteiten van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Voor wat betreft deze vleermuizen zijn er geen belemmeringen te verwachten ten aanzien van de Flora- en faunawet.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Daarnaast worden uit voorzorg de volgende “mitigerende maatregelen” genomen:
  1. In de periode 15 april -15 september moet tussen zonsondergang en zonsopgang, het toepassen van hinderende, sterke bouwverlichting op de watergang worden voorkomen. Indien er toch bouwverlichting wordt toegepast, dient dit van de watergang af te schijnen, en niet binnen 2 meter vanaf de watergang aanwezig te zijn. Dit ter voorkoming van verstoring van de vliegroute van de water-vleermuis.
  2. Alvorens de bedrijfshal van het voormalig autobedrijf en de bollenloods te slopen dienen deze door een deskundige op het gebied van vleermuizen te worden geïnspecteerd op het voorkomen van vleermuizen. Concreet betekent dit dat de initiatiefnemer contact opneemt met een deskundige voordat de sloop plaats vindt en deze op de hoogte stelt van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek. De deskundige kan dan voor de sloop de panden inspecteren.

### *Ontheffing en activiteitenplan*

Door de sloop van het gebouw met duplexwoningen (liggend buiten het plangebied van het plan Olivier van Noorstraat) zal een kraamverblijf van de laatvlieger verdwijnen. Dit is strijdig met de Flora- en faunawet. De Omgevingsdienst West-Holland heeft aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de laatvlieger bij de uitvoeringsfase van de ontwikkeling aan de Olivier van Noortstraat.

De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor ontheffing laatvlieger ingediend bij het bevoegd gezag, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Gedurende deze procedure is er intensief contact geweest met de RVO. Zij hebben aangegeven dat er toch een ontheffing moet worden aangevraagd voor de grootoorvleermuis. Hiertoe is een activiteitenplan opgesteld. Ook zijn in het activiteitenplan maatregelen opgesomd ten behoeve van de watervleermuis. Dit op verzoek van de RVO. De maatregelen, die worden getroffen, resulteren erin dat de vliegroute van de watervleermuis wordt behouden. Ook voor deze soort wordt een ontheffing aangevraagd.

Nu de initiatiefnemer in overleg met de RVO voor de laatvlieger, de grootoorvleermuis en de watervleermuis een ontheffing aanvraagt zullen deze vleermuizen geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van de woningen in het plan Olivier van Noortstraat. Ten behoeve van de ontheffingen is een activiteitenplan opgesteld, dit is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Het activiteitenplan en de ontheffing vormen de laatste en definitieve stap in toets of de ontwikkeling voldoet aan de flora- en faunawet. De RVO heeft beoordeeld dat dit het geval is, met de acties die initiatiefnemer uitvoert.

### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling. In overleg met de Omgevingsdienst West-Holland, de gemeente Hillegom en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, worden zekerheidshalve de volgende maatregelen getroffen ter voorkoming van mogelijke verstoringen:

- Er moet gewerkt worden buiten de kwetsbare periode van de gewone grootoorvleermuis afhankelijk van de functie. Het gaat hier om een eethangplaats, ook wel een zomerverblijfplaats. Zomerverblijfplaatsen zijn in gebruik van april tot en met half oktober
- Minimaal drie dagen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden de verblijfplaats ongeschikt maken door middel van het verstoren van het microklimaat/ het creëren van tocht.
- Vooraf aan de werkzaamheden moet een ecologisch werkprotocol worden beschreven. De werkzaamheden moeten conform dit werkprotocol worden uitgevoerd en bekend zijn bij alle betrokken werknemers.
- De werkzaamheden moet worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van vleermuizen.

- Binnen 100 a 200 meter van de verblijfplaats maar buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden vier tijdelijke kasten voor de grootoorvleermuis realiseren voorafgaand aan april 2015.
- In de nieuwbouw moeten vier blijvende voorzieningen gerealiseerd worden die als zomerverblijfplaats voor de gewone grootoorvleermuis gaan functioneren.

De initiatiefnemer geeft invulling aan bovenstaand.

#### **4.4 Algemeen mitigerende maatregelen**

##### *Algemeen*

- Alle aanwezige vegetatie of bodemateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- In verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

##### *Vogels*

- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus;
- Als er toch werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden gepland, worden de werkzaamheden voorafgaand aan het broedseizoen gestart, dus vóór 15 februari. Door continue verstoring als gevolg van de werkzaamheden zal het plangebied voor broedvogels ongeschikt zijn;
- Indien de werkzaamheden worden opgestart ná 15 februari, wordt het plangebied door een deskundige op het gebied van vogels geïnspecteerd op de aanwezigheid van broedende vogels.

##### *Rugstreepad*

- (Grond)werkzaamheden worden zoveel mogelijk aaneengesloten uitgevoerd. Het zoveel mogelijk aaneengesloten uitvoeren van grondwerkzaamheden helpt om kolonisatie te voorkomen;
- Er wordt, met name in de voortplantingsperiode april-juli) voorkomen dat ondiepe vegetatieloze plassen (voortplantingsplaats, zoals ondiepe plassen, kuilen en bandensporen met water) kunnen ontstaan, door rijplaten te gebruiken;
- Opslag van open zand (landbiotoop in zomer en winter, alsmede winterverblijfplaats) wordt afgedekt met wegendoek;

- Ter voorkoming van kolonisatie door de rugstreeppad worden er schermen van glad landbouwplastic van 50 centimeter hoog geplaatst. Deze schermen worden minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De schermen worden regelmatig gecontroleerd op kieren en overhangende vegetatie.





## 5. WATER

### 5.1 Kader

#### 5.1.1 Hoogheemraadschap

##### **Waterbeheerplan 2010-2015**

Voor de planperiode 2010-2015 zal het Waterbeheerplan (WBP) van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het nieuwe WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 van Rijnland is te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net).

##### **Keur en Beleidsregels 2009**

Per 22 december 2009 is een nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe Beleidsregels die in 2011 geactualiseerd zijn. Een nieuwe Keur is nodig vanwege de totstandkoming van de Waterwet en daarmee verschuivende bevoegdheden in onderdelen van het waterbeheer. Verder zijn aan deze Keur bepalingen toegevoegd over het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem. De "Keur en Beleidsregels" maken het mogelijk dat het Hoogheemraadschap van Rijnland haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor:

- Waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- Watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- Andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. Er kan een ontheffing worden aangevraagd om een bepaalde activiteit wel te mogen uitvoeren. Als Rijnland daarin toestemt, dan wordt dat geregeld in een Watervergunning op grond van de Keur. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Beleidsregels (voluit: Beleidsregels en Algemene Regels Inrichting Water-

systeem 2011 Keur), die bij de Keur horen, is het beleid van Rijnland nader uitgewerkt. De Keur en Beleidsregels van Rijnland zijn te vinden op de website: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

### **Riolering en afkoppelen**

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

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

### **Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater**

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

### **5.1.2 Gemeente**

#### **Stedelijk Waterplan 2009-2013**

De gemeente Hillegom en het Hoogheemraadschap van Rijnland hebben gezamenlijk een visie ontwikkeld op de waterhuishouding in de gemeente Hillegom, in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en andere beleidsontwikkelingen. Daarbij zijn het algemene beleid en wensen van de verschillende betrokken partijen omgezet in streefbeelden en doelen voor de waterhuishouding in Hillegom, inclusief de bijbehorende oplossingsrichtingen. De visie geeft een beeld van het watersysteem zoals dit op de middellange termijn (2015) gerealiseerd zou moeten worden, met een doorkijk naar de lange termijn (2030). Het gaat daarbij zowel om technische doelstellingen - zoals het voorkomen van wateroverlast en verbeteren van de waterkwaliteit - als ruimtelijke doelstellingen - zoals het aangeven van de gewenste ruimtelijke (water)structuur en de ruimtelijke inpassing van het water in de leefomgeving.

#### **Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015**

Om afvalwater uit de woonomgeving af te voeren is riolering een onmisbare voorziening. De inzameling en transport van dit afvalwater zijn gemeentelijke taken. De zorgplichten van de gemeente richt zich op:

- het doelmatig inzamelen van het afvalwater;
- het doelmatig inzamelen van hemelwater;
- een inspanningsplicht om nadelige gevolgen van grondwater te voorkomen of beperken.

De gemeente is verantwoordelijk voor het functioneren van de riolering en er voor te zorgen dat bijbehorende gemalen en andere voorzieningen, geschikt zijn en blijven voor het doel waarvoor ze gemaakt zijn. De rioolvoorzieningen moeten constructief in orde te zijn en het afval- en hemelwater moet worden afgevoerd naar een geschikt lozingspunt (waterzuivering of oppervlaktewater).

Het Gemeentelijk Rioleringsplan kent een aantal belangrijke uitgangspunten die leiden tot het invullen van de doelen en de zorgplichten van de gemeente. Deze uitgangspunten zijn:

- visie op de waterketen;
- maatregelen bij bestaande en/of nieuwbouw;
- beheer van de bestaande riolering;
- investeringen, onderzoek en beleidsmatige activiteiten.

## 5.2 Onderzoek

### Huidige situatie

In het plangebied is geen water aanwezig. Wel grenst het plangebied in het zuidwesten aan een waterloop. Dit betreft een primaire watergang. In het noordoosten staat een waterloop haaks op het plangebied, dit betreft een overige waterloop. Ten behoeve van het plan hoeft er geen water te worden gedempt. Er zijn geen waterkeringen in het plangebied aanwezig.

Het plangebied is in de huidige situatie voor een belangrijk deel verhard: namelijk door de bestaande bebouwing en bestrating.



Figuur 5.1. Uitsnede leggerkaart Hoogheemraadschap van Rijnland

### Toekomstig situatie

Figuur 5.2 laat zien hoeveel verharding er aanwezig is in de nieuwe en bestaande situatie.

Bestaand verhard oppervlak (m2)	Nieuw verhard oppervlak (m2)	Saldo (m2)
8254	7718	536 (afname)

In het westen ligt een deel van het plangebied in de beschermingszone van de primaire waterloop. In de keur zijn regels opgenomen met betrekking tot de bescherming van deze zone.

De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk aan de huidige situatie. De hemelwaterafvoer zal in principe gescheiden worden van het vuilwater. De afvoer van vuilwater zal worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

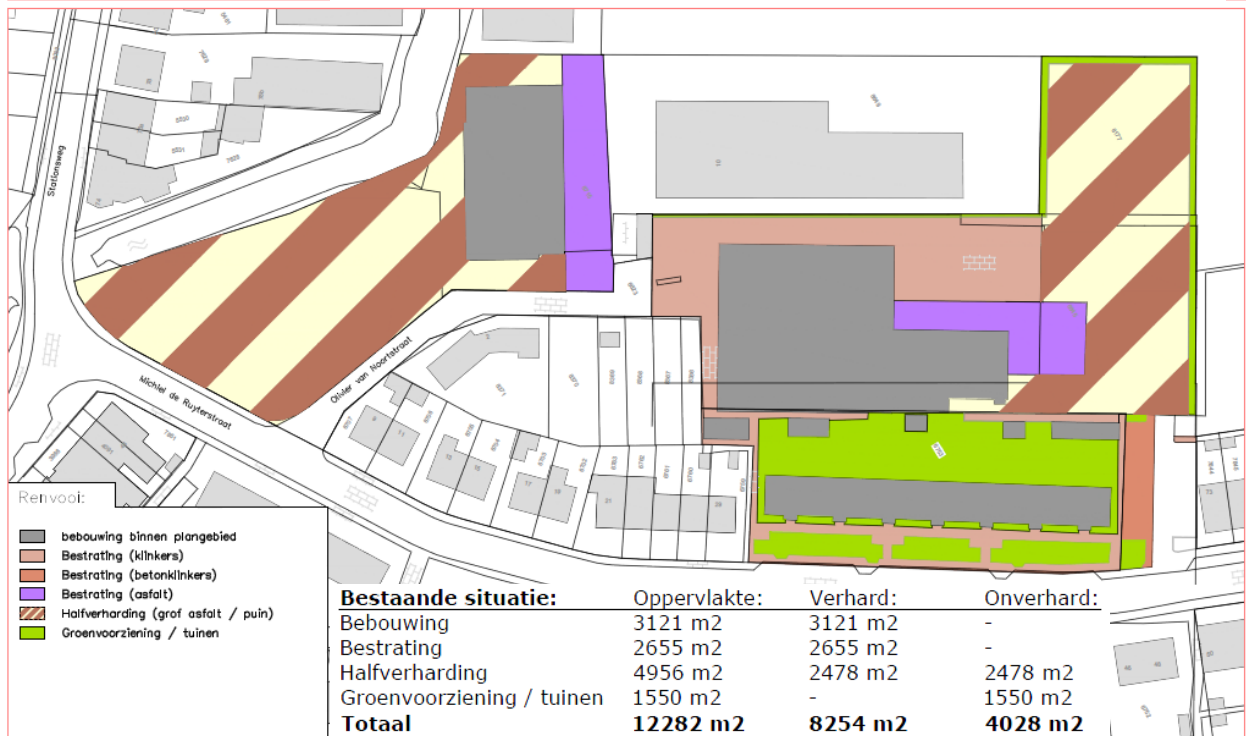
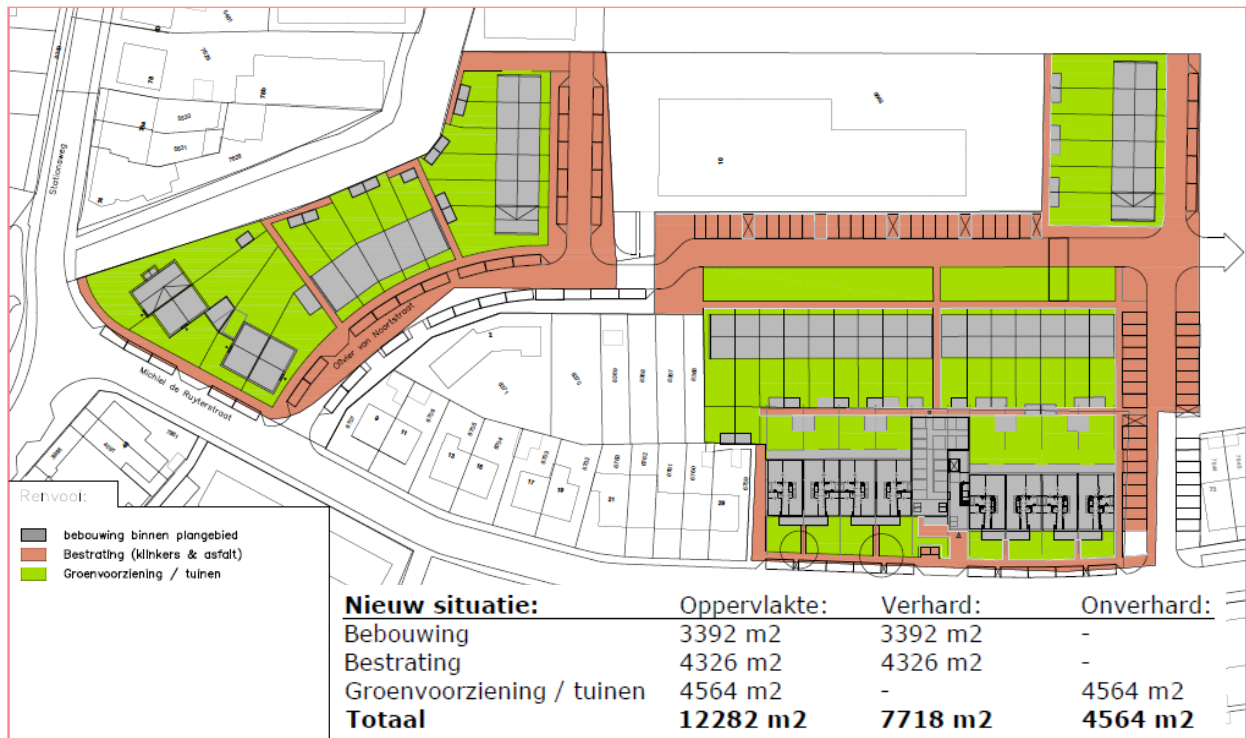
De oeverlijn c.q. de kadastrale grens blijft gelijk. Mogelijk dat de beschoeiing wordt aangepast. Indien daar een vergunning vanuit de Keur voor nodig is zal deze worden aangevraagd.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de berekening van de verharding toeziet op de ontwikkeling van de woningen zoals met dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, en de ontwikkeling van appartementen van woningbouwvereniging Stek die aan de Michiel de Ruyterstraat zijn gelegen. Deze laatste worden met een separate procedure mogelijk gemaakt.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1. aangegeven in te kunnen stemmen met het plan. Voor de duidelijkheid: in de brief wordt het plan Olivier van Noorstraat genoemd. Het hoogheemraadschap heeft de beoordeling gemaakt op basis van de situatie in figuur 5.2. In die situatie zijn ook de nieuwe appartementen verwerkt. De reactie van het hoogheemraadschap is als bijlage toegevoegd.

### 5.3 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 gereageerd op voorliggende waterparagraaf (zie vorige paragraaf).



Figuur 5.2 Overzicht verharding nieuw (boven) en bestaand (onder).

## 6. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

### 6.1 Archeologie

#### **Gemeentelijke beleidskaart archeologie**

De gemeentelijke beleidskaart geeft een beschrijving van verschillende gronden met de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingen. Aan de verwachtingswaarden zijn voorschriften gekoppeld die weer in regels zijn vertaald. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Dit artikel bepaalt dat voordat ontwikkelingen plaats kunnen vinden archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

#### **Onderzoek**

In 2003 is een archeologische bureau en veldonderzoek uitgevoerd. In 2014 is dit onderzoek geactualiseerd (zie bijlage 2). Uit de actualisatie blijkt dat het plangebied op een afgegraven deel van de strandwal van Hillegom ligt. Voor deze strandwal geldt een middelhoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Late Middeleeuwen.

Gezien de geologie van het plangebied en de mate van afgraven van de strandwal, mag worden verwacht dat archeologische resten, vindplaatsen uit de periode Neolithicum t/m Late Middeleeuwen, zich aan of direct onder het oppervlak bevinden. Ook kunnen archeologische resten zich in humeuze lagen in het duinzand bevinden in een zone tussen 0,5 en 3,0 m -NAP. De omvang van de te verwachten nederzettingsterreinen kan variëren van relatief klein (minder dan 1000 m<sup>2</sup>) tot groot (groter dan 1 ha). Het potentiële archeologische niveau ligt op of in de duin- en strandwalafzettingen en kan zich kenmerken door de aanwezigheid van een humeuze (cultuur)laag met daarin antropogene objecten als houtskool, bot, steen en artefacten (voornamelijk aardewerk).

Op grond van de historische kaarten worden geen overblijfselen (funderingen) van gebouwen uit de vroege Nieuwe tijd (periode 16e-18e eeuw) in het plangebied verwacht. Deze middelhoge verwachting is echter in sterke mate afhankelijk van de intactheid van het bodemprofiel ter plaatse van het plangebied. Indien de bodemopbouw verstoord is geraakt door (graaf)werkzaamheden ten behoeve van de bollenteelt of ontzandingen, dan geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor alle hierboven beschreven perioden; vindplaatsen worden namelijk in het kalkloze duin- of strandwalzand verwacht. Eventuele archeologische waarden zullen door dergelijke (graaf)werkzaamheden verstoord zijn, waardoor resten waarschijnlijk niet meer in situ aanwezig zijn en de informatiewaarde van deze resten gering is.

### **Beoordeling Omgevingsdienst West Holland**

In 2003 is ter plaatse van een gedeelte van het plangebied al een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd (J.H.M. van Eijk, augustus 2003, Plangebied Olivier van Noortstraat 5-8 te Hillegom, RAAP-notitie 423). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van perceel 8100 tot minimaal 1 m-mv is verstoord. De overige onderzochte percelen (8177 en 8715) zijn tot circa 1,3 m-mv verstoord. Ter plaatse van perceel 6845 kon de boring maar tot 0,2 m-mv gezet worden in verband met de aanwezigheid van een verhardingslaag. In de boringen werden geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Het plangebied is pas in de 20<sup>ste</sup> eeuw bebouwd. Op historisch kaartmateriaal is te zien dat het gebied daarvoor in gebruik was als akkerland. Aan het begin van de 17<sup>e</sup> eeuw is het plangebied onbebouwd en begroeid met bos.

Bij brief van 10 maart 2015 heeft de Omgevingsdienst laten weten dat zij bouwtekeningen inclusief berekeningen heeft beoordeeld van de panden aan de Olivier van Noortstraat 5 en 8. Op basis van deze informatie heeft de Omgevingsdienst op 3 februari 2015 per e-mail aan de gemeente Hillegom laten weten dat als gevolg van de bouwactiviteiten er weinig verstoring lijkt te zijn opgetreden. Gezien het feit dat bij de sloop en bouwwerkzaamheden de bodem niet dieper dan 1 m-mv wordt beroerd, is besloten dat hier voorafgaand aanvullend booronderzoek achterwege kan blijven. Er hoeft dus geen aanvullend booronderzoek te worden uitgevoerd. Dit vloeit voort uit het feit dat het plangebied is gelegen in een gebied met archeologische waarde 2.

### **Conclusie**

Gezien de beoordeling van de Omgevingsdienst is besloten om geen verkennend booronderzoek uit te voeren. Bij zogenoemde 'toevalsvondsten', als bedoeld in de Monumentenwet, artikel 53, lid 1 en 2, heeft de uitvoerder van grondwerken altijd de plicht om archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag en de werkzaamheden op de locatie stop te zetten.

## **6.2 Cultuurhistorie**

In het plangebied liggen geen monumenten. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.



## **7. MILIEU**

### **7.1 Algemeen**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder en kabels/ leidingen.

### **7.2 M.e.r. procedure**

#### **7.2.1 Inleiding**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009<sup>8</sup>. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

#### **7.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. De ontwikkeling maakt geen deel uit van lijst C.

---

<sup>8</sup> HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

<b>Kenmerken van het project</b>	
Omvang van het project	In het plangebied wordt de bouw van 37 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D11.2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit mer.
Cumulatie	Nee. Er worden bestaande woningen gesloopt. Voorliggend project betreft dus sloop/ nieuwbouw van vrijwel gelijke omvang.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Nee
Productie afvalstoffen	Nee
Verontreiniging en hinder	Nee
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaat van het project</b>	
Bestaand grondgebruik	Woningbouw en tuinen
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Niet van toepassing
Opname vermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	In volgende paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op flora en fauna. Ook daaruit blijken geen nadelige gevolgen.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Geen
Grensoverschrijdend karakter	Geen
Orde van grootte en complexiteit effect	Geen
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen

In paragraaf 4.1 wordt gemotiveerd dat het voorliggende plan geen negatieve effecten met zich meebrengt ten aanzien van de Natuurbeschermingswet en provinciaal beleid.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Centrum' is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat het plan niet tot een significante toename leidt van de

stikstofdepositie in het nabij gelegen Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Voor het voorliggende plan hoeft dan ook geen passende beoordeling te worden opgesteld en daarmee op basis van de Natuurbeschermingswet geen plan-m.e.r. te worden opgesteld.

### **Conclusie**

Zoals uit bovenstaand blijkt leidt de nieuwbouw niet tot specifieke significante milieueffecten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## **7.3 Bodemkwaliteit**

Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk waar een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen moet worden aangevraagd, niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

### **Onderzoek**

Aan de bijlage is het uitgevoerde bodemonderzoek toegevoegd. In dit onderzoek wordt onder meer ingegaan op de historische gegevens van bedrijfsactiviteiten of andere verdachte bodem gerelateerde activiteiten.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft het bodemonderzoek beoordeeld dit in samenhang met twee brieven van de Provincie Zuid-Holland aangaande de Olivier van Noortstraat 8 (voormalig garagebedrijf binnen het plangebied).

De overall conclusies voor wat betreft het aspect bodem zijn:

- ter plaatse van het voormalig terrein van Schoonderbeek B.V. aan de Olivier van Noortstraat 8 is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dient een bodemsanering te worden uitgevoerd.
- Het overig deel van de locatie is geschikt voor het beoogd gebruik wonen met tuin.

Het bodemonderzoek stelt dat er geen uitspraak kan worden gedaan over de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) ter plaatse van de bebouwde terreinen. Wel stelt het onderzoek dat er kan worden aangenomen dat deze overeenkomt met de kwaliteit van de bodem van het overig terrein. Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat ook de kwaliteit van de bodem ter plaatse van de bestaande panden voldoet voor het beoogd gebruik wonen met tuin.

### **Olivier van Noortstraat 8**

Voor de locatie Olivier van Noortstraat 8 wordt opgemerkt dat er sprake is van een verontreiniging van minerale olie in de grond en/of het grondwater. Aanvullend onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen is niet noodzakelijk. Wel moeten deze verontreinigingen gesaneerd worden.

Er zijn in het verleden twee brieven opgesteld door het bevoegd gezag (provincie Zuid-Holland) aangaande deze verontreiniging. Deze brieven maken deel uit van de bijlage bij dit bestemmingsplan. In 2001 is een ingediend saneringsplan goedgekeurd door de provincie. Uit een brief van 2009 blijkt dat de toenmalige eigenaar van het perceel Olivier van Noortstraat 8 het saneringsplan heeft ingetrokken. Hiermee is de eerdere goedkeuring voor het ingediende saneringsplan komen te vervallen.

Een en ander resulteert in een aantal maatregelen die genomen zullen worden. Deze staan vermeld in de conclusie.

### **Conclusie**

Op grond van het bodemonderzoek en de door de Omgevingsdienst West-Holland uitgevoerde toets zal in de omgevingsvergunning voor het bouwen een aantal voorwaarden worden opgenomen:

- De omgevingsvergunning treedt pas in werking zodra is voldaan aan artikel 6.2c van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo). Hiertoe dient nog een saneringsplan/BUS-melding ter beoordeling te worden ingediend bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb), de Omgevingsdienst West-Holland.
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de *bebouwde* delen van de locatie zijn nog niet onderzocht. Voor inwerking treden van de omgevingsvergunning voor deze niet onderzochte locatiedelen dient op basis van de Wbb en de Wabo (art 6.2c) nog een aanvullend verkennend bodemonderzoek ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst.
- De ondergrondse brandstoftanks moeten voor de start van de bouwwerkzaamheden in overleg met de Omgevingsdienst volgens de wettelijke regels buiten gebruik gesteld of verwijderd worden
- Werkzaamheden met (mogelijk) verontreinigde grond moeten plaatsvinden volgens wettelijke regels. Deze zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, de Regeling melden bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen (Landelijk Meldpunt Afvalstoffen) en het Besluit bodemkwaliteit.
- Richtlijnen voor veiligheid zijn vastgelegd in CROW-publicatie 132: Werken in en met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water.
- Het voornemen om meer dan 50 m<sup>3</sup> grond af te graven en/of meer dan 1.000 m<sup>3</sup> grondwater te onttrekken moet de initiatiefnemer melden bij de Omgevingsdienst West-Holland via het meldingsformulier Bodemverontreiniging.

- Het tijdelijk verlagen van de grondwaterstand valt onder de Waterwet en moet gemeld worden bij het Waterschap. Het lozen van bemalingwater valt onder het Besluit lozen buiten inrichtingen. Meer informatie over de wijze van lozing en de meldingsplicht is te vinden op [www.odwh.nl/bedrijven/water](http://www.odwh.nl/bedrijven/water).
- Voor het toepassen van niet schone grond en/of schone grond (meer dan 50 m<sup>3</sup>) dient een melding te worden gedaan via [www.meldgrond.nl](http://www.meldgrond.nl).

Indien de genoemde maatregelen in acht worden genomen vormt bodem geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 7.4 Akoestische aspecten

Bij vaststelling of herziening van een wijzigingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een wijzigingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

### Onderzoek wegverkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Weeresteinstraat. Om die reden moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Er is dan ook een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de (niet geluidsgezoneerde) 30 km/h wegen beschouwd.

In het akoestisch onderzoek is in tabel 5.1. een overzicht opgenomen van de meetgegevens met betrekking tot de Weeresteinstraat. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting (Lden) ten gevolge van de Weeresteinstraat ter plaatse van de grondgebonden woningen maximaal 37 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook gekeken naar de belasting inclusief 30 km/h wegen. Voor het gedeelte dat in het noordoosten ligt geldt een redelijke en goede classificatie. De nieuwbouw die achter huidige appartementen van Stek liggen hebben een goede classificatie gekregen. Van de 12 meetpunten worden er 3 als redelijk geclassificeerd. Dit betekent dus dat voor het overgrote deel sprake is van een goed akoestisch klimaat. Voor het meest westelijke deel geldt dat 36 meetpunten er 18 een goede classificatie hebben gekregen. Voor de overige geldt een matige tot redelijke classificatie. In algemene zin kan worden gesteld dat er voor het overgrote deel sprake is van een redelijk tot goed akoestisch klimaat. Daarnaast dient te worden voldaan aan de bin-

nenwaarde zoals in het Bouwbesluit is opgenomen. In zijn totaliteit kan dan ook worden vastgesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Onderzoek industrielawaai**

KPN gebouw

Uit de toets bedrijven en milieuzonering (paragraaf 7.6) is naar voren gekomen dat de telefooncentrale KPN mogelijk voor geluidsoverlast kan zorgen. Er is een onderzoek uitgevoerd dat inzicht biedt in de mate en locatie van de overschrijding. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd. In de volgende alinea de samenvatting.

Doel van het akoestisch onderzoek is inzicht te verkrijgen in de geluidbelasting vanwege de KPN centrale ter plaatse van plangebied Olivier van Noorstraat en deze te toetsen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer en de richtwaarden uit de VNG-publicatie. Op basis van de toetsing kan worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling in akoestische zin geen belemmeringen oplevert en er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van stap 2 van bijlage 5 uit de VNG publicatie 'Voorbeeld toetsingskaders voor ontheffingen en planherzieningen'. Dit toetsingskader is hieronder weergegeven:

- Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van geluidbronnen binnen de inrichting wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 45 dB(A).
- Voor het maximaal geluidniveau als gevolg van geluidbronnen binnen de inrichting wordt getoetst aan een etmaalwaarde van 65 dB(A).
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Uitgaande van het toetsingskader 'stap 2' wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een toetsingswaarde gehanteerd die voor wat betreft het langtijdgemiddeld en maximale beoordelingsniveau 5 dB(A) onder de toetsingswaarde van het Activiteitenbesluit ligt. Door uit te gaan van de toetsingswaarde in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

#### *Etmaalwaarde 45 dB(A)*

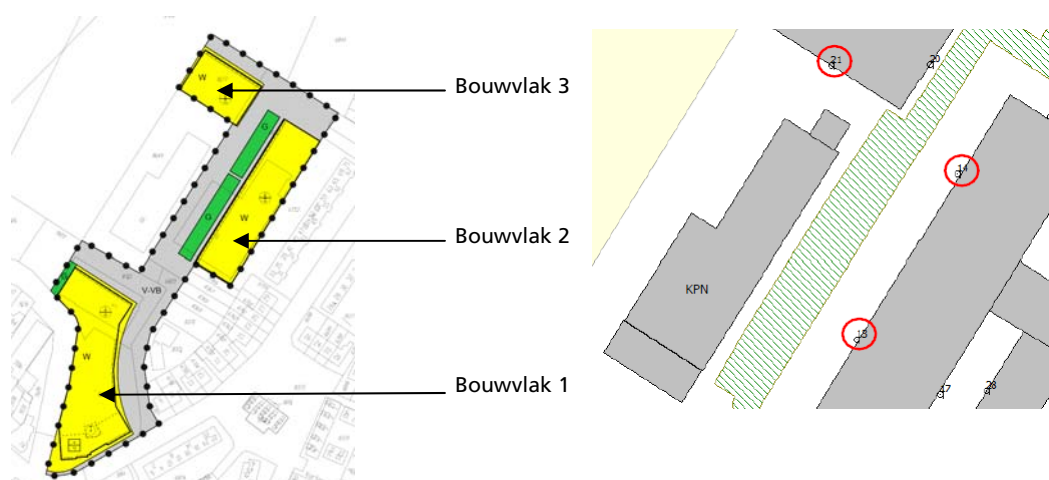
Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de noordwestgevel van bouwvlak 2 (zie figuur 7.1) op meetpunt 13 over 3 bouwlagen een overschrijding plaatsvindt en op meetpunt 14 op de 3<sup>e</sup> bouwlaag. Ter plaatse van de zuidwestgevel van bouwvlak 1 vindt op meetpunt 21 een overschrijding plaats op de 3<sup>e</sup> bouwlaag. Op alle overige meetpunten wordt voldaan aan de grenswaarde.

Het treffen van maatregelen is noodzakelijk teneinde het plan ten uitvoer te kunnen brengen. Rond de koelers op het dak van het KPN gebouw wordt een u- vormig scherm geplaatst met een hoogte van 1,25 meter. Met die maatregel wordt overal voldaan aan de gehanteerde grenswaarden. Daarnaast worden de gevelroosters in de zuidoost-gevel van het pand, op maaiveldhoogte, voorzien van een geluidisolerende kap, zodat de roos-

ters geen relevante bijdrage leveren aan de geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen.

Middels het treffen van deze relatief eenvoudige maatregelen wordt voldaan aan de toetsingswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Deze toetsingswaarden liggen 5 dB lager dan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, waaraan een inrichting dient te voldoen.

De gemeente Hillegom heeft aangegeven dat in de omgevingsvergunning wordt geborgd dat dit scherm wordt aangelegd. Hiermee is voldoende geborgd dat het KPN-gebouw haar bedrijfsvoering kan voortzetten en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 7.1. Duiding bouwvlakken in relatie tot onderzoek inrichtingen lawaai.

#### *Etmaalwaarde 65 dB(A)*

De grenswaarde 65 dB(A) wordt nergens overschreden.

#### *Indirecte hinder 50 dB(A)*

De PKN centrale aan de Olivier van Noortstraat betreft een onbemande centrale. De verkeersaantrekkende werking van de inrichting is minimaal. Bij de berekeningen is uit-Hierdoor kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A).

De berekende waarden zijn bepaald aan de hand van aangeleverde brongegevens van BMD Advies van een andere condensor van eenzelfde type. In een warme periode (zomermaanden) wanneer de condensoren op vol vermogen draaien dient er een hercontrole plaats te vinden om de berekende geluidswaarden te verifiëren. Als uit de hercontrole blijkt dat extra maatregelen nodig zijn worden deze door de initiatiefnemer verzorgd.

## **Nutsvoorzieningen**

### *Bestaand*

Binnen het plangebied ligt een nutsvoorziening (transformatorgebouw). Dit transformatorgebouw heeft een maximaal gelijktijdig in te schakelen vermogen van 0,25 MVA. De eigenaar van de nutsvoorziening heeft aangegeven dat door de nutsvoorziening soms een minimale hoeveelheid geluid wordt gegenereerd (lichte brom). In de huidige situatie wonen er mensen op korte vergelijkbare afstand van deze nutsvoorziening. De eigenaar heeft aangegeven dat er slechts soms een minimale hoeveelheid geluid wordt gegenereerd en er geen klachten bekend zijn over deze nutsvoorziening. Volgens de publicatie bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand voor geluid van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De korte afstand tot een bouwvlak, waar woningen in worden mogelijk gemaakt, is 14 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Op grond daarvan kan worden geconcludeerd dat er van de nutsvoorziening geen hinder te verwachten is.

### *Nieuw aan te leggen nutsvoorziening*

Binnen het plangebied wordt een nutsvoorziening aangelegd door Alliander. Deze voorziening (een transformatorkast) heeft de volgende maatvoering 2,30x2,30x1,80 m. Hiermee past de nutsvoorziening binnen het omgevingsvergunningsvrij bouwen (bijlage 2 Besluit omgevingsrecht hoofdstuk 2 lid 18 onder a). Dit betekent concreet dat deze voorziening altijd mogelijk is, zonder toetsing vooraf. De transformatorkast zal een maximaal gelijktijdig in te schakelen vermogen van 0,25 MVA hebben. Volgens de publicatie bedrijven en milieuzonering geldt een richtafstand voor geluid van 10 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De kortste afstand tot een bouwvlak, waar woningen in worden mogelijk gemaakt, is circa 12 meter en meer. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Op grond daarvan, en het feit dat het een omgevingsvergunningvrij bouwwerk betreft, kan worden geconcludeerd dat er van de nutsvoorziening geen hinder te verwachten is.

## **Conclusie**

### *Wegverkeerslawaai*

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is de geluidbelasting ter plaatse van de ontwikkeling vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Hierbij is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt.

### *Inrichtingenlawaai KPN gebouw*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat op enkele meetpunten sprake is van overschrijding van geluidsnormen. In artikel 5.4.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze borgt dat de woningen ter plaatse van de door Agel met de nummers 13, 14 en 21 aangeduide bouwvlakken pas in gebruik mogen worden genomen indien de in het onderzoek beschreven aanvullende geluidwerende voorzieningen getroffen zijn, althans zodanige geluidwerende voorzieningen getroffen zijn dat de geluidsbelasting aan de gevels van de



woningen ter hoogte van de bouwvlakken 13, 14 en 21 niet meer bedraagt dan 45 dB(A) (etmaalwaarde) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

## 7.5 Luchtkwaliteit

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

### Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid<sup>9</sup>:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het “derogatieverzoek” van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

### AmvB en mr niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaar-

<sup>9</sup> let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

gemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

### **Plangebied**

Volgens de Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM zijn de volgende gevallen een project dat kan worden gezien als NIBM:

- projecten met maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en
- projecten met maximaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

### **Conclusie**

In onderhavige ontwikkeling worden 37 woningen gerealiseerd en is er sprake van 2 ontsluitingswegen. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het woningbouwproject 'Olivier van Noorstraat'.

## **7.6 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'<sup>10</sup>. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

### **Onderzoek**

Voor het onderzoek worden de richtafstanden bij een rustige woonwijk gehanteerd. In de volgende tabel (bron: Omgevingsdienst West-Holland) de relevante bedrijven.

---

<sup>10</sup> VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. VNG uitgeverij: Den Haag.

Bedrijf/activiteit	Adres	Milieu cat.	richtafstand bij rustige woonwijk	Werkelijke afstand tot het plangebied
Voldoen niet aan richtafstand				
Speeltuinenvereniging Weerestein	Michiel de Ruijterstraat 95	4.2	300	17
Telefooncentrale KPN	Olivier van Noortstraat 10	1	10	Aangrenzend
Edel Natuurvoeding	Sixlaan 42, 2182AC	3.1	50	22
Auto-airconditioning Bollenstreek	Olivier van Noortstraat 2	1	10	Aangrenzend
Nutsvoorziening O. van Noortstraat <sup>11</sup>	Olivier van Noortstraat	1	10	14
Voldoen aan richtafstand				
Anthos	Weeresteinstraat 10	3.1	50	200
Jonkheer & Bakker	Stationsweg 96A	2	30	59
Ted Jonkheer BV	Stationsweg 13,	2	30	80
Keijzers Horecaservice	Weeresteinstraat 117	3.1	50	140

De bedrijven die niet voldoen aan de richtafstand behoeven extra aandacht.

#### *Speeltuinenvereniging Weerestein Michiel de Ruijterstraat 95*

De speeltuinenvereniging is in het bedrijvensysteem van de Omgevingsdienst West Holland aangegeven als categorie 4.2. Het blijkt te gaan om een kinderspeelplaats zonder elektrische speeltoestellen. Rondom de speelplaats zijn reeds woningen gelegen. Milieucategorie 4.2 is een zware beoordeling. Het is redelijk om de speeltuin gelijk te stellen met bijvoorbeeld een kinderboerderij, categorie 2. Daarmee is richtafstand 30 meter. Dat trekt dezelfde bezoekers (kinderen, gezinnen) terwijl een kermis vaak later doorgaat en oudere jeugd trekt. Volgens het bestemmingsplan is naast een speeltuin ook verenigingsleven en ondergeschikte horeca toegestaan. De speeltuin beschikt echter niet over een horecaverunning. De speeltuin is slechts beperkt toegankelijk, afgesloten met een hek, slechts facultatief opengesteld voor kinderen en niet openbaar. Ook liggen er al woningen dichtbij de speeltuin, dichterbij dan de nieuwe woningen. Hierdoor zal de speeltuin niet frequent bezet zijn. Om die reden kan gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand van 30 meter en kan de hinder als beperkt worden beschouwd.

#### *Telefooncentrale KPN Olivier van Noortstraat 10*

Het betreft hier een onbemande telefooncentrale. De milieucategorie die hier volgens de omgevingsdienst aan gekoppeld kan worden is milieucategorie 1. De richtafstand is 10 meter. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat er een accuruimte aanwezig is. De

<sup>11</sup> Deze nutsvoorziening is niet afkomstig uit het bedrijvenbestand van de omgevingsdienst. De Milieucategorie en richtafstand is gebaseerd op lijst 2, VNG publicatie, nr. 26 transformatoren < 1 MVA.

accuruimte heeft permanente afzuiging, welke op afstand gecontroleerd wordt. De telecomkasten welke veel warmte produceren worden gekoeld en staan op de verdieping erboven. Uit het verleden is een aantal klachten (geluid) bekend.

Om inzichtelijke te maken of er sprake is van overschrijding van normen is er akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit is behandeld in paragraaf 7.4.

#### *Edel Natuurvoeding Sixlaan 42*

Dit bedrijf is in het bedrijvensysteem van de Omgevingsdienst aangegeven als categorie 3.1 bedrijf. De omgevingsdienst heeft aangegeven dat er mogelijk ook kan worden uitgegaan van een bedrijf in categorie 1. Hierdoor is de richtafstand slechts 10 meter, en ligt het bedrijf dus op ruime afstand van het plangebied. Het betreft een bakkerij waar 3 dagen per week zuurdesembrood gebakken wordt. De aanwezige oven heeft een nominaal vermogen van 83 Kw. Er komt weinig afval vrij. Er is geen koeling aanwezig in het bedrijf. Bij de Omgevingsdienst zijn geen klachten bekend over het bedrijf. Daarnaast is het bedrijf al werkzaam in een woonomgeving. Dit betekent dat dit passend wordt geacht door de gemeente en dus ook geen belemmering kan vormen voor de nieuwe woningen.

#### *Auto-airconditioning Bollenstreek Olivier van Noorstraat 2*

Van dit bedrijf is bij de Omgevingsdienst geen informatie bekend. Aangezien het een categorie 1 betreft, is niet de verwachting dat het bedrijf veel hinder voor de omgeving zal veroorzaken. Immers de richtafstand is 10 meter. Verder geldt volgens het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' een woonbestemming ter plaatse van dit bedrijf en kan het hooguit gaan om een bedrijf aan huis. Het bedrijf vormt geen belemmering.

#### *Nutsvoorziening bestaand en nieuw Olivier van Noortstraat*

De beoordeling van de nutsvoorzieningen heeft plaatsgevonden in paragraaf 7.4.

### **Conclusie**

Als de maatregel als genoemd in paragraaf 7.4 met betrekking tot de Telefooncentrale KPN wordt uitgevoerd vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de ontwikkeling van woningen. Voor de volledigheid wordt opgemerkt de telefooncentrale voor twee van de drie bouwvlakken in elk geval geen belemmering vormt.

## **7.7 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

## **Beleid**

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er verschillende beleidsnota's, afhankelijk van de risicobronnen. Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen 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. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is van toepassing op ondergrondse buisleidingen. De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire Rnvg) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen gelden voor het transport van gevaarlijke stoffen.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

### **Inventarisatie plangebied**

#### *Risicovolle inrichtingen*

In figuur 7.2 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hieruit blijkt dat er in of om het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Nieuwe risicobronnen worden niet toegelaten in het plangebied.

#### *Transport gevaarlijke stoffen*

Het is mogelijk dat over de N208 vervoer van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. De weg is niet als zodanig aangeduid op de risicokaart, dit wijst erop dat het aantal vervoersbewegingen van gevaarlijke stoffen beperkt is. Volgens het bestemmingsplan 'Centrum' wordt ervan uitgegaan dat, gelet op het naar verwachting beperkte aantal transporten van gevaarlijke stoffen het groepsrisico kleiner is dan 0,01 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Volgens het afwegingskader groepsrisico van de Omgevingsvisie Externe Veiligheid Holland Rijnland valt het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de N208 in zone 3. Indien een groepsrisico in zone 3 valt, stelt de omgevingsvisie dat het groepsrisico onder voorwaarden verantwoord geacht kan worden.

#### *Hoge druk aardgasleiding*

In het noordelijke deel van het plangebied loopt een ondergrondse hogedrukaardgasleiding. Uit het bestemmingsplan 'Centrum' blijkt dat er geen PR  $10^{-6}$  contour is.



Figuur 7.2. Uitsnede risicokaart

## **Conclusie**

Het voorliggende wijzigingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van 37 woningen. De 37 woningen zijn nieuw in het plangebied. De mogelijkheid om deze woningen te realiseren is opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum', dit via een wijzigingsbevoegdheid. Door deze wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan 'Centrum' is feitelijk aangenomen dat woningbouw op deze locatie geen invloed heeft op het groepsrisico.

Verder wordt aangesloten bij de conclusie uit het bestemmingsplan 'Centrum'. Het groepsrisico vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de weg en via de ondergrondse hogedrukaardgasleiding valt in niveau 3. Gelet op het bovenstaande worden de risico's verantwoord geacht. Hierbij worden de volgende maatregelen getroffen:

- De gemeente zal in gesprek gaan met de beheerders/eigenaars van de objecten die specifiek bestemd zijn voor verminderd zelfredzamen over het belang van een adequaat ontruimings- en/of calamiteitenplan;
- De gemeente zal periodiek aandacht besteden aan de risico's en wat te doen in geval van een calamiteit.

De Brandweer Hollands Midden heeft in haar vooroverlegreactie in het kader van de ontwikkeling Olivier van Noorstraat (woningen aansluitend aan het plangebied van de Stek woningen) laten weten dat zij positief advies afgeeft voor de ontwikkeling. De aandachtspunten betreffen aspecten die betrekking hebben op de inrichting van het plan Olivier van Noorstraat. De uitwerking van deze aspecten vinden niet plaats in het kader van het wijzigingsplan maar zijn van belang bij de toets omgevingsvergunning.

## **7.8 Overige belemmeringen**

Volgens het bestemmingsplan 'Centrum' van de gemeente Hillegom zijn er in het plangebied geen kabels- en/of leidingen gelegen die planologisch zijn beschermd. Hiermee vormt dit aspect geen belemmering voor het wijzigingsplan.

Binnen het plangebied is een nutsvoorziening gelegen. Deze blijft behouden en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling (zie tevens paragraaf 7.4).





## 8. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 8.1 Wijzigingsplan

#### Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Dit wijzigingsplan sluit aan bij het moederplan 'Centrum' van de gemeente Hillegom, vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van d.d. 23 januari 2014. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan heeft in het moederplan de bestemming 'Bedrijf'.

#### Voorwaarden

Middels dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 32.1 (Algemene wijzigingsregels 'Wro-zone – wijzigingsgebied 1') van het moederplan. Dit artikel luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied - 1' de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water' waarbij de volgende regels in acht moeten worden genomen:

- a. de woningbouw qua aantal en aard in de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering past, met dien verstande dat:
  1. voor de locatie aan de Amerikastraat een minimum aantal van 4 en een maximum aantal van 6 woningen geldt;
  2. voor de locatie aan de Olivier van Noorstraat een minimum aantal van 20 en een maximum aantal van 75 woningen geldt;
- b. er wordt voldaan aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- c. uit bodemonderzoek blijkt dat geen bodemsanering noodzakelijk is, dan wel bodemsanering heeft plaatsgevonden;
- d. er voldoende parkeervoorzieningen gerealiseerd worden, waarbij de parkeernota van de gemeente Hillegom in acht dient te worden genomen;
- e. er worden voldoende stallingsmogelijkheden voor fietsen gecreëerd;
- f. nabijgelegen bedrijven door de woningbouw niet onaanvaardbaar in hun bedrijfsvoering te worden beperkt;
- g. uit archeologisch onderzoek blijkt, dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden plaatsvindt, dan wel geen ingrepen in de bodem plaatsvinden;
- h. voldaan dient te worden aan de ecologische eisen;
- i. het wijzigingsplan in financieel-economische zin uitvoerbaar is, waarbij het kostenverhaal is verzekerd door middel van een exploitatieplan danwel de kosten anderszins verzekerd zijn;

- j. overigens het bepaalde in de artikel '**Wonen**', '**Groen**', '**Verkeer - Verblijfsgebied**' en '**Water**' in acht wordt genomen.

In onderhavig geval wordt de bestemming gewijzigd in 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'. In voorgaande hoofdstukken is onderbouwd dat onderhavige ontwikkeling past binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

## **8.2 Toelichting op de regels en kaart**

Voor regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij het moederplan en de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

#### *Groen*

De groenstructuren hebben een groenbestemming gekregen. Niet elk groengebiedje op de hoek van de straat is tot "Groen" bestemd; deze kleine groengebiedjes vallen onder andere bestemmingen zoals de verkeersbestemming. Binnen de bestemming "Groen" zijn groenvoorzieningen mogelijk, inclusief voet- en fietspaden, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

#### *Verkeer - Verblijfsgebied*

De overige openbare gebieden met daarbij infrastructurele voorzieningen. De nadruk ligt op de ruimtelijke kwaliteit en de functie als verblijfsgebied voor bewoners. Dit sluit aan op de huidige systematiek van actuele bestemmingsplannen in de gemeente. Overal binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen mogelijk.

### *Wonen*

Deze bestemming is opgenomen voor bestaande en te handhaven woonfuncties. De hoofdgebouwen, oftewel de woningen zelf, mogen alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak. Ook de erfbebouwing mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Voorts mogen erkers en entreeportalen op het voorerf worden gebouwd. Hiervoor zijn de maximale maatvoeringen opgenomen. Dakkapellen zijn toegestaan aan het achterdakvlak, de niet naar de openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel en de voorgevel. Het kruimelgevallenbeleid sluit hierbij aan bij het hetgeen in artikel 2 van Bijlage II van het Bor is geregeld en deze regeling is in dit bestemmingsplan opgenomen. Dakopbouwen zijn ook mogelijk, hierbij is aangesloten bij het welstandsbeleid en het (herziene) kruimelgevallenbeleid. Er geldt een standaardregeling voor beroep en bedrijf aan huis.

In de bestemming wonen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot het aspect geluid van het KPN gebouw. Deze verplichting regelt dat de te realiseren woningen in de bouwvlakken 1, 2 en 3, die in het akoestisch onderzoek van Agel van 26 maart 2015, in figuur 4.1. zijn aangeduid, in gebruik mogen genomen worden indien de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van de hiervoor genoemde geluidsbronnen voldoet aan de in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen algemene geluidsgrenswaarden. Is de geluidsbelasting op één of meerdere gevels van de te realiseren woningen hoger dan mogen de woningen waar de algemene geluidsgrenswaarden bedoeld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer overschreden worden pas in gebruik genomen worden nadat de in het onderzoek genoemde maatregelen zijn getroffen of althans zodanige maatregelen zijn getroffen dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen ter hoogte van de bouwvlakken 1, 2 en 3 waar, als gevolg van de hiervoor genoemde aanwezige geluidsbronnen van de KPN centrale een hogere geluidsbelasting is vastgesteld dan die bedoeld in art. 2.17 van het Activiteitenbesluit, voldoet aan de in laatstgenoemd artikel opgenomen algemene geluidsgrenswaarden.

### *Waarde - archeologie 2*

Ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologische waarden is een dubbelbestemming waarde – archeologie 2 opgenomen. Bij werkzaamheden die dieper reiken dan 1 m beneden maaiveld en die tevens een (totale) terreinoppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> beslaan geldt dat er een archeologisch rapport moet worden ingediend waaruit de archeologische waarde van het terrein blijkt.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

### *Anti-dubbelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of

alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, en andere bouwwerken.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is het verbod op seksinrichtingen opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied. Tevens is in de algemene afwijkingsregels een afwijkingmogelijkheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden, seksinrichtingen toe te staan.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## 9. UITVOERBAARHEID

### 9.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouw op de locatie Olivier van Noorstraat wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor de ontwikkeling en grondexploitatie komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

### 9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 9.2.1 Wettelijk vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden gevoerd met de verschillende overleginstanties van de gemeente Hillegom (Provincie Zuid-Holland, Hoogheemraadschap van Rijnland, Veiligheidsregio Hollands Midden). Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een wijzigingsplan van start gaan.

Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

#### 1. *Hoogheemraadschap van Rijnland*

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het plan nagenoeg geen gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Er wordt een positief wateradvies afgegeven.

#### *Beantwoording:*

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen

#### 2. *Brandweer Hollands Midden*

Het wijzigingsplan is getoetst aan de externe veiligheidsaspecten en de nu geldende "Praktijkrichtlijn Bereikbaarheid" en "Praktijkrichtlijn Bluswatervoorziening" van de Regionale Brandweer Hollands-Midden. Het voorgelegde wijzigingsplan geeft de Veiligheidsregio Hollands Midden geen aanleiding tot het maken van opmerkingen in het kader van het aspect externe veiligheid. De Brandweer heeft een positief brandveiligheidsadvies

gegeven onder een voorwaarde: de definitieve locatie voor de primaire bluswatervoorzieningen (ondergrondse brandkranen) moet in overleg met de Brandweer en Dunea worden bepaald. De brandkranen dienen te voldoen aan de minimale capaciteit van 30 m<sup>3</sup> per uur en mogen maximaal 40 meter zijn gelegen vanaf de hoofdtoegang van de woningen. De gegevens dienen uiterlijk vier weken voor start van de werkzaamheden te worden ingediend.

#### *Beantwoording*

De reactie in het kader van externe veiligheid wordt voor kennisgeving aangenomen. De genoemde voorwaarde is opgenomen in de omgevingsvergunning.

#### **9.2.2 Zienswijzen**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpwijzigingsplan voor eenieder ter inzage gelegen (voor een periode van 6 weken, te weten van: 9 april tot en met 21 mei op de gemeentesecretarie in het gemeentehuis in Hillegom alsmede via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Hier van is kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

Er zijn 6 zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en voorzien van een antwoord. De Nota zienswijzen – Wijzigingsplan Olivier van Noortstraat, gemeente Hillegom is opgenomen als bijlage 7 van deze toelichting.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

**Bijlage 1: Flora- en faunaonderzoek**

**Bijlage 2: Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 3: Bodemonderzoek**

**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaaï**

**Bijlage 6: Verkeersonderzoek**

**Bijlage 7: Nota zienswijzen**





**Regels**





