

Goede Onderbouwing van de Effecten op de
Fysieke Leefomgeving (ETFAL-motivering)

Wonen in Cerespark

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldend Omgevingsplan	4
1.4	Planproces	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid en regelgeving	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Bodem	23
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	24
4.4	Ecologie	25
4.5	Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	27
4.6	Luchtkwaliteit	29
4.7	Geluid door activiteiten, geur en trillingen	31
4.8	Omgevingsveiligheid	33
4.9	Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties	36
4.10	Water en klimaatadaptatie	37
4.11	Windhinder	39
4.12	Lichthinder	40
4.13	Beschermen van de gezondheid	41
4.14	Verkeer en parkeren	42
5	Wijziging Omgevingsplan	44
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7	Conclusie	47

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Thunnissen BV (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om aan de Van Limburg Stirumlaan een appartementengebouw met 34 wooneenheden en een inpandige parkeergarage te realiseren onder de naam 'Wonen in Cerespark'. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het Cerespark te Hillegom. Dit maakt op zijn beurt weer onderdeel uit van de grotere ontwikkeling van een drietal parken binnen de gemeente Hillegom: het Vossepark, het Cerespark en de Ringvaart. De gemeente wenst op deze manier een hoogwaardige groene strook te creëren in Hillegom-oost.

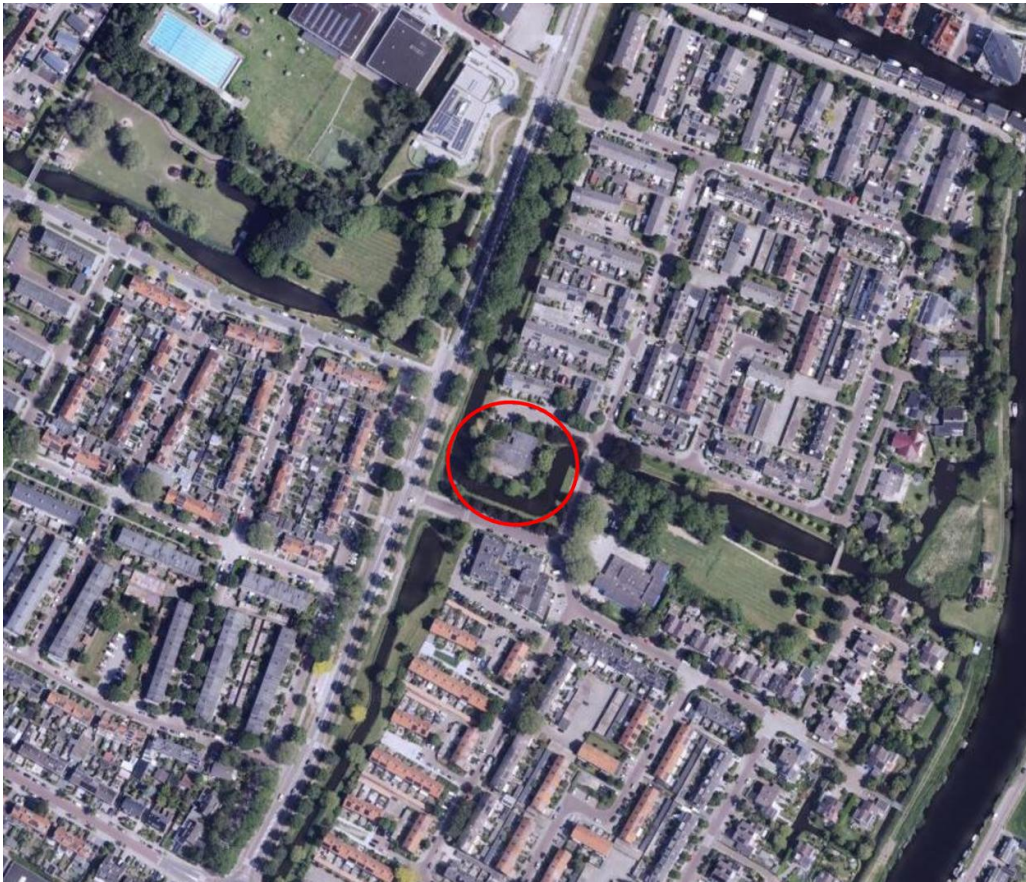
Binnen het plangebied heeft tot voorkort een gebouw gestaan dat in gebruik is geweest als kinderdagverblijf, genaamd 'Smurfenbos'. Dit gebouw is gesloopt. De nieuwe bebouwing zal aan de Van Limburg Stirumlaan komen te liggen. Hiervoor zal de watergang, welk in de huidige situatie om het voormalige kinderdagverblijf heen ligt, worden verlegd. In het volgende hoofdstuk zullen de ruimtelijke ontwikkelingen in meer detail worden toegelicht.

Op de locatie geldt het 'Omgevingsplan gemeente Hillegom'. Het realiseren van het appartementengebouw past niet binnen de gebruiks- en bouw mogelijkheden van het Omgevingsplan, daarmee is sprake van strijdigheid met dit Omgevingsplan. Om af te wijken van het omgevingsplan dient er een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend. In voorliggende ETFAL-motivering wordt aangetoond dat er met de plannen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), daarmee wordt voldaan aan de wettelijke eisen zoals gesteld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Van Limburg Stirumlaan, de Van der Duyn van Maasdamlaan en de Weerlaan in Hillegom. De directe omgeving van het plangebied is aan te merken als woongebied. Ten westen van het plangebied is een basisschool gevestigd. Zowel ten westen van de Van der Duyn van Maasdamlaan en ten oosten van de Weerlaan bevindt zich een park. De locatie bevindt zich hemelsbreed op circa 850 meter van het centrum van Hillegom.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie E, perceelnummers 1842 en 2759 (deels). Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven. Het gebouw dat op de satellietfoto's te zien is, is inmiddels gesloopt.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

1.3 Geldend Omgevingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Hillegom' (hierna: omgevingsplan). Het omgevingsplan bestaat uit een nieuw en tijdelijk deel. Het nieuwe deel van het omgevingsplan is momenteel nog leeg. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de bruidsschatregels en de regels uit de bestaande ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen.

1.3.1 Tijdelijk deel: De Bruidsschat

Van rechtswege opgenomen in het tijdelijk deel is de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet verhuist een aantal regels van het rijk naar de gemeente door middel van de bruidsschat. De regels uit de bruidsschat zijn automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan geland. Hierdoor worden de bruidsschatregels niet meer op rijksniveau geregeld, maar lokaal. De gemeenten dienen vervolgens zelf een afweging te maken hoe zij de onderwerpen uit de bruidsschat willen regelen en wat zij wel en niet over willen nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Van belang is dat regels moeten voldoen aan artikel 4.2 lid 1 van de Omgevingswet: de regels moeten nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovendien moeten de regels voldoen aan de instructieregels voor omgevingsplannen die zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat zijn beleidsneutraal overgenomen, hierdoor voldoen niet alle bruidsschat regels aan het Bkl. Dat betekent dat de gemeenten in ieder geval die artikelen moeten gaan omzetten of schrappen. Dit geldt onder meer voor de instructieregels voor trillingen van geluid (paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl).

Doorwerking planinitiatief

Indien noodzakelijk wordt in hoofdstuk 3 per omgevingsaspect getoetst aan de bruidsschatregels. Voorts worden de instructieregels van het Bkl aangehouden, zodat later het verwerken van de BOPA in het omgevingsplan probleemloos kan worden uitgevoerd.

1.3.2 Tijdelijk deel: Ruimtelijke plannen

Op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet gelden de regels uit voormalige ruimtelijke plannen van rechtswege voor het tijdelijke omgevingsplan na het in werking treden van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de terminologie veranderd. Onder de Omgevingswet spreekt men niet meer van 'bestemmingen' maar 'functies'. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige wetgeving wordt in voorliggende goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waar mogelijk niet meer gesproken over 'bestemmingen' maar 'functies'. Voor een goede leesbaarheid worden de geldende bestemmingen nog wel 'bestemming' genoemd.

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Woongebieden Treslong-Meer en Dorp (onherroepelijk 9 juli 2009)
- Parapluplan Herziening Prostitutieregels (onherroepelijk 31 maart 2016)
- Parapluplan Parkeren (onherroepelijk 26 januari 2017)
- Parapluplan Wonen, Hillegom (onherroepelijk 15 oktober 2020)
- Snippergroen (onherroepelijk 28 januari 2021)
- Paraplubestemmingsplan Bedrijventerreinen & Fitsbezorgdiensten (onherroepelijk 21 september 2023)
- Crisis- en herstelwet bestemmingsplan aanvullende bouw- en gebruiksregels Hillegom (onherroepelijk 20 mei 2024)

Op de voor dit plan relevante bestemmingsplannen wordt hieronder ingegaan. De overige bestemmingsplannen geven geen aanvullende regels die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling en worden daarom verder buiten beschouwing gelaten.

Bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp'

Bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 6)

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn diverse maatschappelijke functies toegestaan. De planlocatie kent de aanduiding 'onderwijs'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend onderwijsvoorzieningen en kinderopvang toegestaan. Daarnaast mogen bij deze functie behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, groen en water, worden gerealiseerd en als dusdanig worden gebruikt. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd en kennen een maximale goothoogte van 4 meter en maximale bouwhoogte van 5 meter.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief is in strijd met artikel 6.1 sub d, omdat woongebouwen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'onderwijs'. Ook is strijd met artikel 6.2 omdat het woongebouw buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd en omdat de maximale goot- en bouwhoogte zal worden overschreden.

Bestemming 'Groen' (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen toegestaan, zoals plantsoenen, groenstroken, water, (fiets)paden, uitritten en bermen met beplanting, maar ook speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Doorwerking plangebied

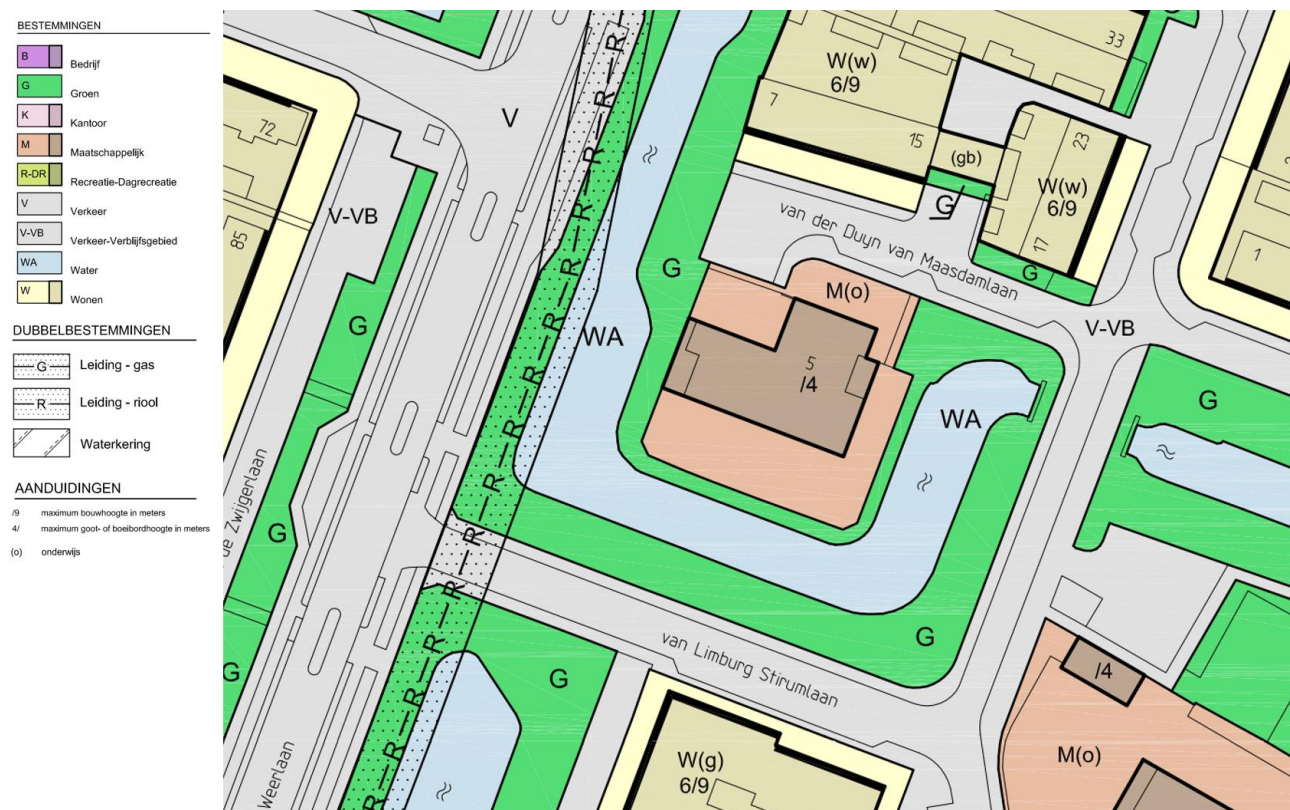
Het planinitiatief is in strijd met artikel 4.1, omdat woongebouwen niet zijn toestaan binnen de bestemming 'Groen'. Ook is strijd met artikel 4.2, omdat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

Bestemming 'Water' (artikel 10)

Binnen de bestemming 'Water' zijn de gronden bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding en het verkeer te water. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief is in strijd met artikel 10.1, omdat woongebouwen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Water'. Ook is strijd met artikel 10.2, omdat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp'

Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'

Met het parapluplan Parkeren is geregeld dat bij het bouwen van een gebouw, een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien aangetoond is dat wordt of zal voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 4.14 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.

1.4 Planproces

Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten, tenzij het gaat om een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Een reguliere procedure is namelijk het uitgangspunt onder de Omgevingswet, tenzij:

- Een MER moet worden gemaakt (artikel 16.50 Omgevingswet);
- Sprake is van een bij Algemene Maatregel van Bestuur aangewezen geval (artikel 1.65 Omgevingswet);
- Op verzoek of met instemming van de aanvrager (artikel 16.65 Omgevingswet);
- Het bevoegd gezag beslist dat er eventuele aanzienlijke gevolgen en mogelijke bedenkingen van belanghebbenden zullen plaatsvinden (artikel 16.65 Omgevingswet).

Ingevolge artikel 5.21, eerste lid, van de Omgevingswet is bepaald dat de beoordelingsregels worden gesteld met het oog op de wet. Voor een BOPA geldt dat er een omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 5.21, lid 2 onder b). Ingevolge artikel 5.21, onder 2 lid c van de Omgevingswet geldt dat de instructieregels van provincie en rijk over omgevingsplannen ook van toepassing zijn op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een BOPA moet voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dit is geregeld in artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met de voorliggende ETFAL-motivering wordt onderbouwd dat de beoogde activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit uitvoerbaar is.

Verder geldt dat er bij onderhavig initiatief geen sprake zal zijn van het adviesrecht en verplichte participatie van de gemeenteraad. Namelijk, de gemeenteraad maakt gebruik van haar adviesrecht, als bedoeld in artikel 16.15a, onder b van de Omgevingswet, bij aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op:

- Een ontwikkeling die niet passend is binnen de Omgevingsvisie;
- Het toevoegen van meer dan 50 woningen;
- Projecten, niet zijnde woningbouw, met een bebouwingsoppervlak van meer dan 500 m², dan wel bestaande bebouwing van meer dan 500 m² omzetten naar een andere gebruiksactiviteit inclusief de daarbij behorende overige activiteiten;
- Projecten waarvoor een MER-plicht geldt;
- Bovenlokale grootschalige infrastructuurprojecten.

Met de toevoeging van 34 woningen ziet onderhavig project niet op een aanvraag betrekking heeft op één of meerdere activiteiten zoals bovengenoemd. In paragraaf 3.4.1 wordt aangetoond dat de ontwikkeling passend is binnen de Omgevingsvisie.

1.5 Leeswijzer

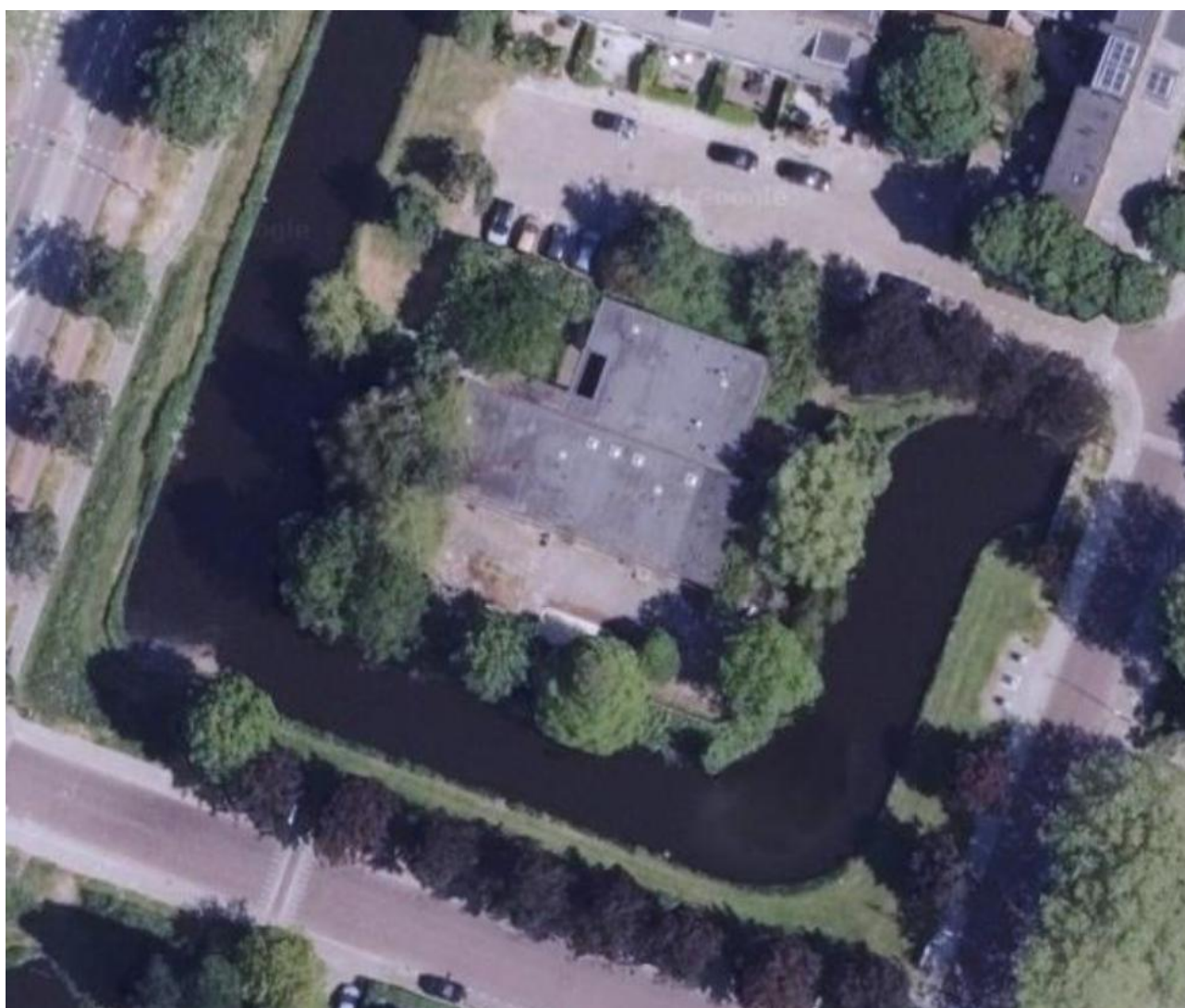
In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt getoetst of het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het planinitiatief wordt getoetst aan de beleidskaders en gestelde instructieregels van het Rijk, de provincie en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en omgevingsaspecten en onderbouwd op welke manier de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 5 wordt een opsomming gegeven van de omvang van het planinitiatief en de strijdigheden om probleemloos de BOPA te kunnen verwerken in het omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het planinitiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 een conclusie gegeven.

2 Bestaande en toekomstige situatie

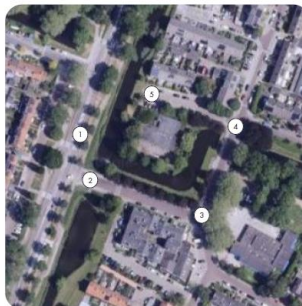
2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de Hillegomse wijk Meer en Dorp. Deze wijk is gelegen in het oosten van Hillegom. De omgeving rondom het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woningen, maar kent ook enkele maatschappelijke bestemmingen, zoals een basisschool met BSO ten zuidoosten van het plangebied. In de nabije omgeving van het plangebied zijn diverse watergangen te vinden en is veel groen aangelegd. Richting het noorden bevindt zich een middelbare school, een brandweerkazerne en een sportpark met zwembad. Het plangebied bevindt zich hemelsbreed op circa 850 meter van het centrum van Hillegom.

Ter plaatse van het plangebied bevond zich tot kort geleden een verouderd gebouw wat in gebruik is geweest als kinderdagverblijf Smurfenbos. Het gebouw is recentelijk gesloopt. Rondom het voormalige gebouw ligt een watergang en een groenstrook.



Afbeelding 3: Satellietfoto locatie met voormalig gebouw Smurfenbos



Afbeelding 4: Directe omgeving plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Binnen Hillegom-oost wordt gewerkt aan het creëren van een stukje hoogwaardig park door de parken Vossepark, Cerespark en de Ringvaart beter met elkaar te verbinden en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. Ter plaatse van het plangebied zal dit worden vertaald in een aanpassing van de huidige ruimtelijke structuur. De watergang, welk om het gebouw Smurfenbos om is gelegd, zal worden verplaatst. De nieuwe bebouwing komt aan de zijde van de Van Limburg Stirumlaan. Hier zal een appartementengebouw worden gerealiseerd dat ruimte biedt voor 34 woningen: 17 betaalbare koopappartementen en 17 goedkope koopappartementen, met 30 privé parkeerplaatsen en 12 openbare parkeerplaatsen aan de Van Limburg Stirumlaan.

In het ontwerp van het appartementengebouw is veel aandacht besteed aan het behoud van de privacy van de omliggende percelen. Zo is er gekozen om niet het volledige bouwvlak te gebruiken zodat de onderlinge afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woningen zo groot mogelijk is. Daarnaast is weloverwogen gekozen om geen 5^e bouwlaag toe te voegen en het dak te ontwerpen als een schijncap, in plaats van een volledig zadeldak, gecombineerd met een plat dak. Dit beperkt de totale bouwhoogte, waardoor ook de schaduwwerking voor de omringende percelen minimaal blijft. Ook zijn de posities van de balkons zoveel mogelijk gericht naar de groene parkzone van het Cerespark om de levendigheid en de sociale controle te bevorderen. De balkons aan de Van Limburg Stirumlaan zijn in aantallen beperkt en inpandig uitgevoerd, zodat de privacy van de omliggende woningen gewaarborgd blijft. Tot slot zijn de balkons parallel aan de Weerlaan, vanwege de aangetoonde geluidbelasting, inpandig en afsluitbaar (geluidluwe gevel) uitgevoerd om een gezond leefklimaat te creëren voor de toekomstige bewoners.

De woningen worden energiezuinig uitgevoerd en het dak wordt voorzien van PV-panelen. Alle appartementen worden voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming gekoppeld aan een bodemwarmtepomp, wat zorgt voor zowel het verwarmen als het koelen van de woningen. Daarnaast worden alle woningen voorzien van een warmte-terug-win installatie met een mechanische toevoer en afvoer van lucht. Hierdoor is de lucht die in de woning komt warmer, wat aangener aanvoelt en aanzienlijk scheelt in de energiekosten om het appartement te verwarmen. Het platte dak van het gebouw wordt uitgevoerd als groendak. De voordelen van een groendak zijn divers. Het regenwater dat op het groendak valt zal in eerste instantie worden gebufferd, om vervolgens te worden hergebruikt voor het bewateren van de gevelbeplanting. Indien er sprake is van een heftige regenbui of regenperiode, dan wordt het regenwater tevens vertraagd afgevoerd via de hemelwaterafvoeren naar de openbare

watergang. Dit draagt bij aan het verminderen of zelfs voorkomen van wateroverlast tijdens hevige regenbuien en sluit bovendien aan op het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Op onderstaande afbeeldingen is de locatie en een impressie van het nieuwe appartementengebouw opgenomen.



Afbeelding 5: Locatie nieuw appartementengebouw



Voorgevel - zicht vanaf Van Limburg Stirumlaan



Rechter zijgevel - zicht vanaf Van der Duyn van Maasdamlaan



Linker zijgevel - zicht vanaf Weerlaan



Achtergevel - zicht vanaf Cerespark

Afbeelding 6: Impressie nieuw appartementengebouw



Afbeelding 7: Sfeerimpressie nieuw appartementengebouw binnen het Cerespark

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor onderhavig planinitiatief relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleidskader vormt de formele basis voor ontwikkelingen in het plangebied is en daarnaast een onderbouwing voor de beleidskeuze die in het plan zijn gemaakt.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. De NOVI moet Nederland voorbereiden op de grote uitdagingen die de komende jaren opgepakt moeten worden. Internationale tot lokale ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering zijn voorbeelden van deze opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Ruimte, zowel boven- als ondergronds, is een schaars goed.

Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij de provincies, gemeenten en waterschappen. Inhoudelijke keuzes kunnen in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. De NOVI moet Nederland houvast bieden om keuzes voor de leefomgeving sneller en beter te kunnen maken.

Ingrepen in de leefomgeving kunnen niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. In de NOVI zijn vier landelijke prioriteiten vastgesteld, aan de hand van deze prioriteiten is een toekomstperspectief voor 2050 vastgesteld en brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. De vier prioriteiten zijn:

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

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt derhalve buiten de werking en doelstelling van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Gelijktijdig zal de ontwikkeling ook geen rijksbelangen in de weg staan.

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) die invulling geven aan de Omgevingswet en bieden het juridisch kader voor maatschappelijke opgaven en ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Besluiten die geheel over zijn gegaan naar het Besluit kwaliteit leefomgeving is bijvoorbeeld het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ook de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning. Waar voorheen dergelijke regels in een groot aantal wetten, AMvB's en ministeriële regelingen verspreid stonden, zijn ze samengebracht in één hoofdstuk.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Er mag alleen een vergunning worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

In afdeling 5.1 van het Bkl zijn instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties opgenomen zoals:

- Waarborgen van de veiligheid;
- Beschermen van de waterbelangen;
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- Gebruik van bouwwerken;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn de instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving opgenomen zoals:

- Voorkomen van belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool.

Doorwerking plangebied

In hoofdstuk 4 van voorliggende onderbouwing wordt getoetst aan de instructieregels die in afdeling van 5.1 van het Bkl worden genoemd. Hierbij zal worden gemotiveerd dat met de ontwikkeling van het beoogde planinitiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er behoefte aan stedelijke ontwikkeling is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Hiervoor is de instructieregel Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld (paragraaf 5.1.5.4 van Bkl). Artikel 5.129g bevat regels over zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Voor de volledigheid is artikel 5.129g hieronder opgenomen.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. *Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.*
2. *Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:*
 - a. *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
 - b. *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*
3. *Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:*
 - a. *op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en*
 - b. *nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.*
4. *Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

In artikel 5.129g is niet aangegeven bij hoeveel woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is nader gespecificeerd in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 april 2014. De Afdeling noemt in de uitspraak de uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Bij de realisatie van 11 woningen of minder is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Indien de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is dient er wel aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te worden getoetst.

Alhoewel deze jurisprudentie tot stand is gekomen onder de voorgaande wetgeving is er geen reden om aan te nemen dat deze niet toepasbaar is onder de Omgevingswet.

Doorwerking planinitiatief

De ontwikkeling omvat de realisatie van 34 woningen. Op basis van bestendige jurisprudentie kan vastgesteld worden dat de ontwikkeling wel aangemerkt wordt als stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 5.129 van het Bkl. De stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking dienen doorlopen te worden en de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling dient aangetoond te worden.

Behoefte

De woningbehoefte in Hillegom is beschreven in het Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht. In paragraaf 3.4.2 wordt beschreven dat het initiatief aansluit bij het Woonprogramma en een bijdrage kan leveren aan de grote vraag naar woningen in Hillegom. Doordat het initiatief aansluit bij het Woonprogramma en bijdraagt aan het behalen van de doelstellingen van dit programma mag worden gesteld dat het plan voorziet in de behoefte naar woningen.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Daarnaast wordt opgemerkt dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De stappen van de ladder van duurzame verstedelijking zijn daarmee doorlopen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2.3 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving staan regels van het rijk voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Tevens staat vermeld voor welke activiteiten een meld- of vergunningplicht geldt. Met het inwerking treden van de Omgevingswet wordt het begrip 'inrichting' vervangen door milieubelastende activiteit. Ingevolge de Begripsbepalingen (artikel 1.1 van de Omgevingswet) wordt met een milieubelastende activiteit het volgende bedoeld:

"activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit."

In hoofdstuk 3 van de Bal is per bedrijfstak aangegeven welke activiteiten als milieubelastend moet worden aangemerkt. Op grond van artikel 5.1 lid 2 is het verboden om zonder omgevingsvergunning een milieubelastende activiteit te verrichten, voor zover het gaat om een bij AMvB aangewezen geval. In hoofdstuk 4 en 5 van het Bal staan de inhoudelijke regels die gelden voor de milieubelastende activiteit. Naast de rijksregels kunnen er ook decentrale regels gelden voor milieubelastende activiteiten. Deze kunnen in het omgevingsplan, de omgevingsverordening of de waterschapverordening zijn opgenomen.

- In de Bal worden verder nog regels opgesteld voor de volgende activiteiten:
- Activiteiten in of bij waterstaatswerken in beheer bij het Rijk (hoofdstuk 6);
- Activiteiten in de Noordzee (hoofdstuk 7);
- Activiteiten rond rijkswegen (hoofdstuk 8);
- Activiteiten rond spoorwegen (hoofdstuk 9);
- Activiteiten rond luchthavens (hoofdstuk 10);
- Activiteiten die de natuur betreffen (hoofdstuk 11);
- Landinrichtingsactiviteiten (hoofdstuk 12);
- Activiteiten die cultureel erfgoed betreffen (hoofdstuk 13);
- Activiteiten die werelderfgoed betreffen (hoofdstuk 14);
- Gelegenheid bieden tot zwemmen en baden (hoofdstuk 15);
- Grondwateronttrekkingen en ontgrondingen op land en in regionale wateren (hoofdstuk 16);
- Afval van schepen in binnenwateren (hoofdstuk 17).

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief betreft geen activiteit zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Bal, derhalve is geen omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit vereist en geldt er ook geen informatie- of meldingsplicht op grond van het Bal.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het beleid is gericht op het realiseren van maatschappelijke belangen en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De provincie stelt in het document 'inleiding' dat onderdeel is van de Omgevingsvisie, de visie, ambities en opgaven voor de provincie. Het omvat 6 richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving:

1. Naar een klimaatbestendige delta;
2. Naar een nieuwe economie: the next level;
3. Naar een levendige meerkernige metropool;
4. Energievernieuwing;
5. Best bereikbare provincie;
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Naast de 6 ambities benoemt de provincie 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' in de Omgevingsvisie die vanuit provinciaal belang zijn ontwikkeld. De provincie werkt bij deze opgaven samen met andere overheden en maatschappelijke partners. De 12 provinciale 'Opgaven Omgevingskwaliteit' zijn als volgt:

- Landschap en cultuurhistorie;
- Gezondheid en veiligheid;
- Natuur en recreatie;
- Ruimte en verstedelijking;
- Wonen;
- Bodem en ondergrond;
- Cultuurparticipatie en bibliotheken;
- Klimaatadaptatie;
- Zoetwater en drinkwater;
- Bereikbaarheid;
- Regionale economie;
- Energievoorziening.

Voor het realiseren van maatschappelijke belangen wordt vanuit bovenstaande vernieuwingsambities gewerkt en vanuit opgaven in gebieden. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit wordt gewerkt vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid. Per opgave zijn de beleidskeuzes aangegeven.

Doorwerking plangebied

Ten aanzien van de omgevingskwaliteit zal de herontwikkeling zorgen voor een zorgvuldig ruimtegebruik van de beschikbare ruimte. Middels de ontwikkeling wordt ingespeeld op de behoefte aan woonruimte. Door de bestaande verouderde bebouwing te slopen en hier 34 nieuwe wooneenheden voor terug te bouwen, wordt optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied en wordt zodoende bijgedragen aan de woningbouwopgave. Tevens zal de herontwikkeling zorgen in een verbetering van de uitstraling van het plangebied, wat de buurt ten goede komt.

3.3.2 TAM-omgevingsverordening Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening zijn de regels over de fysieke leefomgeving van de provincie opgenomen. In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan; het vormt het juridische fundament van de Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied gelden de kaarten 'Hoogheemraadschap van Rijnland' (kaart 8), 'peilbesluitgebied' (kaart 9) en 'regionale wateren' (kaart 11). Deze regels hebben doorwerking op het aspect water en zullen in paragraaf 4.10 nader worden behandeld.

Daarnaast stelt de provincie in Afdeling 7.3 nadere eisen aan omgevingsplannen. Paragraaf 7.3.6a is van toepassing op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In Artikel 7.41aa worden aspecten genoemd welk van belang zijn voor toekomstbestendig bouwen. Deze zullen hieronder worden getoetst.

1. De risico's van klimaatverandering: wordt in de volgende alinea op ingegaan.
2. De energiehuishouding van gebouwen, met name het gebruik en de opwekking van energie: het dak wordt voorzien van PV-panelen, de appartementen kennen een energiezuinige vorm van verwarmen en krijgen een warmte-terug-win installatie.
3. De toepassing van circulaire of biobased grondstoffen of producten: bij de bouw wordt hier rekening mee gehouden conform de laatste eisen.
4. De mogelijkheden om de emissies van NOx en CO2 te beperken in de bouw- en gebruiksfase: uit de stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van depositie op Natura 2000-gebieden (zie paragraaf 4.4).
5. Het reduceren van drinkwatergebruik door waterbesparende maatregelen te treffen: bij de uitwerking van de bouw en keuze voor apparatuur wordt hier rekening mee gehouden conform de laatste eisen.
6. Het versterken van de biodiversiteit: bij de nieuwbouw worden maatregelen genomen om de natuur te versterken en het leefgebied van de diersoorten te verbeteren. Voor vleermuizen worden nieuwe verblijfplaatsen geplaatst. Voor optimaal gebruik worden deze kasten zo hoog mogelijk aan zuid- en west gerichte gevels gehangen. Voor de huismus en gierzwaluw komen ook nestgelegenheden aan de gevels. Deze worden zo hoog mogelijk gesitueerd aan de schaduwrijke noord- of oostgevel. Daarnaast worden in het metselwerk Bee-bricks geplaatst. Deze zijn voorzien van diverse gaatgroottes waardoor de stenen geschikt zijn voor verschillende soorten solitaire wilde bijen.
7. Het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving: in deze onderbouwing is aangetoond dat sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving (zie hoofdstuk 4).

In Artikel 7.41b worden aspecten genoemd welk van belang zijn voor klimaatbestendig bouwen.

Er is voldoende ruimte voor waterberging in geval van een grote hoeveelheid neerslag (groendak, groene omgeving, oppervlaktewater). De groene omgeving en de vele ruimte voor de opslag van water heeft ook positieve invloed op andere nadelige gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte of droogte.

Het plangebied is niet gelegen ter plaatse van een aangewezen gebied met beschermingscategorie of gebiedstype.

In een omgevingsplan wordt voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit rekening gehouden met (o.a.) het soort en de mate van ingrijpendheid van de ruimtelijke ontwikkeling: inpassen, aanpassen en transformeren (Artikel 7.43a, lid 2, sub b). De ontwikkeling van de voormalige kinderopvang tot woningbouw past binnen het soort 'aanpassen': de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau (Artikel 7.43 sub b). Artikel 7.43c stelt nadere eisen: "Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort

aanpassen mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit” (lid 2). Daarnaast moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt over de locatiekeuze, die ingaat op de kenmerken en waarden van de locatie en de effecten van de ontwikkeling daarop (Artikel 7.43d).

Op de planlocatie is op dit moment een verouderd schoolgebouw aanwezig dat al een tijd geen gebruiksfunctie meer kent. Het slopen van de huidige bebouwing en het realiseren van een nieuw woongebouw is passend binnen de identiteit van het gebied, welk hoofdzakelijk bestaat uit woonfuncties en op kleinschalig niveau functies die de woonfuncties ondersteunen. Het nieuwe woongebouw zal direct grenzen aan de bestaande woningen aan de Van Der Duyn van Maasdamlaan enerzijds en de woningen aan de Van Limburg Stirumlaan anderzijds. Het nieuwe woongebouw is passend binnen een woonwijk, waarmee deze locatie een geschikte keuze zou zijn. Tevens zal het nieuwe woongebouw voorzien in een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

In Paragraaf 7.3.8 worden eisen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen vastgelegd. Zo wordt verwezen naar de ladder voor duurzame verstedelijking en naar de regionale woonvisie en woningbouwprogramma. De nieuwe woningen spelen in op de woningvraag die is beschreven in de Regionale Woonagenda en het gemeentelijk woonprogramma (zie volgende paragraaf)

3.3.3 Woonagenda Holland Rijnland

In de Regionale Woonagenda (RWA) wordt het doel gesteld het wonen in de regio te versterken. Dit wordt enerzijds gedaan door meer te sturen op een goed evenwicht tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. Anderzijds worden keuzes gemaakt die de kwaliteit van wonen in de regio versterken. De gemeente Hillegom behoort tot de subregio Noord. Tot 2023 zal de subregio Noord een woningbehoefteraming van 6.500 - 7.500 woningen hebben.

Van de nieuwbouw zal minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) bedragen in elke gemeente. Dit wordt gemonitord op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op niveau van afzonderlijke projecten. Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over de prijscategorieën binnen dit segment mogen door de gemeenten zelf worden bepaald.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van woningbouw draagt bij aan het opvullen van de woningbehoefte in deze regio. De ontwikkeling van Wonen in Cerespark loopt gelijktijdig met een andere woningbouwontwikkeling in het Cerespark, ter plaatse van voormalig locatie Leerwinkel. De doelen voor het soort woningen dat gerealiseerd dient te worden, zoals gesteld in de Woonagenda Holland Rijnland, gelden voor de som van de woningbouwprojecten in Hillegom, waardoor is gekeken naar de som van deze beide projecten.

In Wonen in Cerespark worden 34 woningen gerealiseerd, waarvan 17 goedkope koop en 17 betaalbare koop. Op locatie Leerwinkel komen 23 sociale huurwoningen.

De gemeente Hillegom heeft een gemeentelijke invulling mogen geven aan de Woonagenda door een eigen gekozen verdeling binnen het middensegment. De raad van Hillegom heeft op 28 maart 2024 de invulling van het middensegment als volgt ingedeeld: (minimaal) 35% voor middeninkomens, waarbij dit percentage verplicht 50% goedkope koop moet zijn. De resterende 50% binnen dit percentage mag óf middenhuur óf betaalbare koop zijn óf een combinatie van middenhuur en betaalbare koop.

De totale ontwikkeling Cerespark voorziet in de ontwikkeling van 57 woningen, waarvan 40% sociale huur en 60% middensegment. Binnen het middensegment is 50% goedkope koop. De ontwikkeling voldoet hiermee aan het gemeentelijk woonbeleid.

De ontwikkeling bevat een percentage sociale huur van 40% wat maakt dat de gemeente Hillegom met deze toevoeging toegroeit naar 30% sociale huur in de woningvoorraad.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hillegom

De Omgevingsvisie Hillegom, duurzame (proef)tuin van Holland is vastgesteld op 18 februari 2018 en meerdere malen geactualiseerd, waarvan de laatste geactualiseerde versie is vastgesteld op 15 juli 2021. Met de Omgevingsvisie zet de gemeente Hillegom de koers uit op 2030. Het uitzetten van de koers biedt een kader voor de gemeente om vast te stellen welke kwaliteiten van Hillegom belangrijk zijn en derhalve behouden moeten worden. Voor de gemeente ligt de nadruk niet in het ad-hoc afwijzen van initiatieven die niet in de visie passen maar ziet de Omgevingsvisie juist als een dynamisch actieplan dat bij elk plan, met de visie in de hand, naar de meerwaarde kijkt van een plan. Elk ruimtelijk plan dient dan ook bij te dragen aan de koersen en ambities van de Omgevingsvisie.



Afbeelding 8: Uitsnede Omgevingsvisie (plangebied in rood)

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Heerlijke woonplaats'. De koers van Heerlijke woonplaats is:

- Behouden en versterken van het dorps karakter;
- Nieuwbouw binnenstedelijk realiseren;
- Verduurzamen en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad;
- Bevorderen van de gezondheid;
- Zorg dragen voor toekomstbestendige voorzieningen;
- Behoud en verbeteren woon- en leefklimaat.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planinitiatief draagt in het algemeen bij aan de bovengenoemde aspecten. De nieuwbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd en de uitstraling en duurzaamheid van de nieuwbouw zal zorgen voor een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Door het verwijderen van de verouderde verbouwing wordt de ruimtelijke kwaliteit van en rondom het plangebied verbeterd. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling aansluit op de Omgevingsvisie Hillegom.

3.4.2 Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht

Het Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht is een uitwerking van de Omgevingsvisie Hillegom. Om in de woningbehoefte te voorzien, zijn volgens de ramingen de komende tien jaar 1.440 extra woningen nodig in Hillegom. Er staan 760 op de planning. Om op de behoefte in te spelen, zullen er meer locaties gevonden moeten worden voor nieuwbouw. De ruimte is echter beperkt: naast woningbouw wil Hillegom ook haar groen behouden, ruimte bieden aan bedrijven en de energietransitie en het open landschap en de bollengrond behouden.

De ambities van de gemeente zijn als volgt samen te vatten:

1. Een evenwichtige bevolkingsopbouw
 - a. Voldoende en divers woningaanbod
 - b. Inzet voor woningzoekenden in de knel
2. Een toekomstbestendig woningaanbod in de wijken
3. Passend woningaanbod bij iedere levensfase

Doorwerking plangebied

Middels de realisatie van een woongebouw dat ruimte biedt aan 34 woningen wordt ingespeeld op en bijgedragen aan de grote vraag naar woningen binnen Hillegom. De ontwikkeling is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Door efficiënt gebruik te maken van de beschikbare ruimte binnen Hillegom hoeft er geen aanspraak te worden gedaan op het open landschap of landbouwgronden.

Het woningbouwprogramma voorziet in de volgende woningen:

- 17 woningen zullen worden gerealiseerd in het segment goedkoop;
- 17 woningen zullen worden gerealiseerd in het segment betaalbaar (tot NHG grens)

De nieuw te bouwen woningen dragen bij aan de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Hillegom. De betaalbare woningen dragen bij aan de vraag naar dergelijke woningen. Dit woningbouwprogramma is reeds afgestemd met de gemeente en is akkoord bevonden. Gesteld kan daarom worden dat het initiatief passend en wenselijk is binnen het Woonprogramma Hillegom 2020-2024: naar een duurzaam evenwicht.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Wet- en regelgeving

In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een project op het milieu beschreven. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit kan worden afgeleid of een project mer-plichtig is.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER beoordelingsprocedure.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig project is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Namelijk, op basis van jurisprudentie ligt, op dit moment, de ondergrens op 16 wooneenheden. Deze grens wordt overschreden in voorliggend plan. Daarom is sprake van een project-mer-beoordeling en dat een aanmeldnotitie mer-beoordeling is opgesteld. Deze aanmeldnotitie is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze motivering. De Omgevingsdienst neemt namens gemeente Hillegom een beslissing over de aanmeldnotitie.

4.2 Bodem

Wet- en regelgeving

Paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl bevat instructieregels over het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Een bodemgevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn. Tevens is een woonschip of een woonwagen ook aangemerkt als een bodemgevoelig gebouw. Een uitzondering is een uitbreiding of wijziging van een bestaand gebouw of een bijbehorend bouwwerk van ten hoogste 50 m² dit wordt niet beschouwd als bodemgevoelig gebouw.

Artikel 5.89i van het Bkl bepaalt de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Artikel 5.89ka bepaalt dat er een omgevingsvergunning nodig is voor de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een toelaatbare waarde. Tevens bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Doorwerking plangebied

Om te bepalen of de gronden geschikt zijn voor de functie wonen is een milieu hygiënisch vooronderzoek, een verkennend milieukundig bodemonderzoek, een verkennend waterbodemonderzoek en een onderzoek naar asfaltconstructie gedaan. Het onderzoeksgebied betreft het gehele Park de Vosse en het Cerespark. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

- De waterbodem in de sloot rondom het plangebied kent slib dat voldoet aan de kwaliteitsklasse industrie en een vaste waterbodem dat de kwaliteitsklasse landbouw/natuur kent. Het valt in de klasse altijd toepasbaar en licht verontreinigd. Het slib is verspreidbaar in een zoet oppervlaktewaterlichaam.
- De grond bestaat voornamelijk uit zand, veen en lagen waar het zand en veen sterk met elkaar zijn vermengd. In de bodem zijn weinig bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Plaatselijk is sprake van een zwakke bijmenging met baksteen en incidenteel is een lichte bijmenging met plastic aanwezig. De grond is niet sterk verontreinigd en er is geen aanleiding tot nader onderzoek.
- Het grondwater is niet sterk verontreinigd en er is geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van het onderzoek mag geconcludeerd worden dat de locatie voor wat betreft het aspect bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Het volledige bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet is de opvolger van de vervallen Monumentenwet 1988 en andere regelingen op het gebied van cultureel erfgoed. De huidige juridische basis in de Nederlandse wetgeving wordt gevormd door de Erfgoedwet (hoofdstuk 5) en de Omgevingswet. De Omgevingswet en de Erfgoedwet zorgen samen voor een integrale bescherming van het cultureel erfgoed. De Erfgoedwet en Omgevingswet worden daarmee complementair aan elkaar.

De onderdelen van de vervallen Monumentenwet 1988 die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving zijn naar de Omgevingswet overgeheveld. De Omgevingswet is van groot belang voor het cultureel erfgoed, omdat daarin een zorgvuldige omgang met het cultureel erfgoed en de fysieke leefomgeving is geborgd. De grondslag van de Omgevingswet is opgenomen in hoofdstuk 2 van de Omgevingswet. Voorts heeft de bescherming van (archeologische) monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen een belangrijke plek gekregen in de Omgevingswet. De aanwijzing en bescherming van stads- en dorpsgezichten is naar de Omgevingswet overgeheveld (artikel 2.34, lid 4 van de Ow). Het belang van de bescherming van stads- en dorpsgezichten is en blijft hiermee geborgd.

Paragraaf 5.1.5.5 van het Bkl bevat instructieregels over cultureel erfgoed en werelderfgoed. Artikel 5.130 Bkl ziet op het behoud van cultureel erfgoed en 5.131 Bkl ziet op het behoud van werelderfgoed. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels opgesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten. Daarnaast zijn in het Bal instructieregels opgenomen aangaande rijksmonumenten (hoofdstuk 13).

Doorwerking plangebied

Archeologie

De gemeente Hillegom heeft de archeologische waarden binnen het gemeentelijk grondgebied opgenomen als dubbelbestemming archeologie in de bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp' is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. Echter is dit op de beleidskaart van de gemeente Hillegom later gecorrigeerd, waardoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en een oppervlakte groter dan 1.000 m².

De omvang van het plan bedraagt een oppervlakte van circa 900 m² een diepte van circa 2,5 meter onder maaiveld ten behoeve van een half verdiepte parkeergarage. De beoogde werkzaamheden vallen binnen de vrijstellingsgrens, waardoor aanvullend archeologisch onderzoek niet nodig is voor deze ingreep.

Melding archeologische toevalsvondst

Als bij de activiteiten een onverwachte vondst in of op de bodem wordt gedaan, waarvan u weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, dan dient u dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet en artikel 19.8 en 19.9 van de Omgevingswet onmiddellijk te melden aan het college van burgemeester en wethouders. De vondst dient gedurende zes maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van de archeologische toevalsvondst kunt u contact opnemen met de gemeente.

Cultuurhistorie

De planlocatie kent geen cultuurhistorische waarde. Tevens valt het plangebied niet binnen het 'beschermde dorpsgezicht' van Hillegom. Het aspect cultuurhistorie kent geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plan.

4.4 Ecologie

Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2017 is de (vervallen) Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb is met het zogenoemde aanvullingsspoor natuur opgenomen in de Omgevingswet. Het aanvullingsspoor natuur zorgt voor de integratie van de regelgeving over natuur en flora en fauna in de Omgevingswet. Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Bal diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de Wnb. Het gaat in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Gebiedsbescherming

Er zijn gebieden in Nederland die voor flora en fauna van groot belang zijn. Dit zijn de Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-activiteiten zijn activiteiten die significant nadelige gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied. De Omgevingswet geeft regels over die activiteiten om de natuur te beschermen. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74b van het Bkl bevat beoordelingsregels voor Natura 2000-activiteit. In artikel 6.15 van de Omgevingsregeling wordt benoemd dat de stikstofdepositie moet worden berekend met AERIUS Calculator.

Soortenbescherming

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten in het wild. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. Deze activiteit is vaak het gevolg van een andere activiteit zoals bouwactiviteit. In afdeling 8.6 van het Bkl zijn beoordelingsregels opgenomen voor omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit en flora- en fauna-activiteit. Artikel 8.74j tot en met 8.74n bevat beoordelingsregels voor flora- en fauna-activiteit.

Doorwerking plangebied

Soortenbescherming

Door VanderHelm Milieubeheer BV is in 2021 een ecologische quickscan, een boomholte-inspectie en een soortgericht onderzoek vleermuizen en vogels uitgevoerd (bijgevoegd als bijlage 3, 4 en 5 bij deze motivering). De watergang welk nu aan de zuidzijde van het plangebied is gelegen is in deze onderzoeken een essentiële donkere vliegverbinding tussen de parken gebleken. Deze watergang wordt verlegd, waardoor de vliegverbinding wordt aangetast. Om deze reden is een activiteitenplan voor de gewone dwergvleermuis opgesteld (bijlage 6). In dit activiteitenplan wordt onderbouwd dat de verplaatsing van de vliegverbinding naar het noorden een ecologische plus zal creëren. De nieuwe vliegverbinding kent in de nieuwe situatie geen bocht meer en zal worden ingericht met meer bomen. Hierdoor ontstaat een donkerdere, meer rechtlijnige en hierdoor meer geschikte vliegverbinding. Daarnaast is het ABC-stappenplan (alternatief, wettelijk belang en compensatie) doorlopen:

1) Alternatieven:

- a. Locatie: Hillegom kent een grote woningbouwopgave en deze locatie is nodig om deze opgave binnen bestaand stedelijk gebied op te lossen. Het buitengebied is geen wenselijk alternatieve locatie.
- b. Werkwijze: renovatie van de locatie was niet aan de orde, omdat het een oud schoolgebouw betrof. Omdat de locatie werd herontwikkeld, is gekozen de vliegroute ook meteen aan te passen, omdat dit een geschiktere vliegroute is dan de huidige (geen bocht meer en ingericht met meer bomen).

- c. Planning: met de planning is zoveel mogelijk rekening gehouden met de kwetsbare perioden van de gewone dwergvleermuis: van april t/m oktober worden geen werkzaamheden uitgevoerd.
- 2) Wettelijk belang: de vergunning voor het tijdelijk verstoren van de donkere vliegverbinding wordt aangevraagd op grond van dwingende redenen van groot openbaar belang. Namelijk, de gemeente Hillegom staat voor een woningbouwopgave welk zoveel mogelijk binnenstedelijk moet worden opgelost. De gronden op deze locatie betreffen schaarse gemeentelijke gronden welk passend zijn voor de grote woningopgave die de gemeente en de regio kent.
- 3) Compensatie: de vliegverbinding wordt verplaatst naar de noordelijke zijde van het plangebied. Hierdoor wordt de nieuwe vliegverbinding rechtlijnig, wat een betere situatie oplevert dan de huidige situatie. Ook zal de vliegverbinding worden ingericht met meer bomen, waardoor de nieuwe vliegverbinding donkerder zal zijn.

Ten behoeve van de verplaatsing van de vliegroute is een vergunning aangevraagd op grond van de Omgevingswet. Deze vergunning flora- en fauna-activiteit is verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden (kenmerk ODH1262040, d.d. 16 oktober 2025).

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde gebied dat deel uitmaakt van NNN is gelegen op 490 meter van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand tot NNN wordt een negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten.

Het gebied is niet gelegen in een belangrijk weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde weidevogelgebied is gelegen op circa 720 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen werkzaamheden en de afstand tot het weidevogelgebied wordt een negatief effect op het weidevogelgebied uitgesloten.

Het plangebied is gelegen op circa 4,4 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. De stikstofdepositie door de gewenste activiteiten op de Natura 2000-gebieden is berekend met de AERIUS-Calculator. De uitkomst is dat in de realisatie- en gebruiksfase geen depositie op Natura 2000-gebieden optreedt, waardoor significante effecten op voorhand uitgesloten kunnen worden. Een nader beschouwing is dan ook niet noodzakelijk. De volledige berekening met rapportage is bijgevoegd als bijlage 7).

4.5 Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wet- en regelgeving

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het geluid op de geluidgevoelige gebouwen beoordeeld worden. Hiertoe zijn in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl instructieregels opgenomen. De instructieregels hebben tot doel het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Hiervoor zijn in het Bkl eisen gesteld aan het geluid op geluidgevoelige gebouwen in specifieke geluidaandachtsgebieden. Een geluidgevoelig gebouw is een:

- Gebouw met een woonfunctie;
- Gebouw met een onderwijsfunctie;
- Gebouw voor kinderopvang met bedden;
- Gebouw voor gezondheidszorg met bedden.

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied gelden de instructieregels uit afdeling 3.5 van het Bkl. Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond industrieterrein waar geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde (artikel 3.20 Bkl). De volgende geluidbronsorten hebben een aandachtsgebied: rijkswegen, provinciale wegen, gemeentewegen, waterschapswegen, hoofdspoorwegen, lokale spoorwegen en industrieterreinen. Met het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied dient er altijd rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu.

Bij het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied of het wijzigen of aanleggen van een geluidsbron met een geluidaandachtsgebied moet de geluidbelasting worden getoetst. Geluidwaarden worden uitgedrukt in standaardwaarden en grenswaarden. De standaardwaarden en grenswaarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort en gelden voor een geluidgevoelig gebouw dat langer dan 10 jaar is toegelaten (artikel 5.78, tweede lid, Bkl).

De standaardwaarde is een aanvaardbaar geluidsniveau waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt is dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde (artikel 5.78t Bkl). Het geluid is dan in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade is klein. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl).

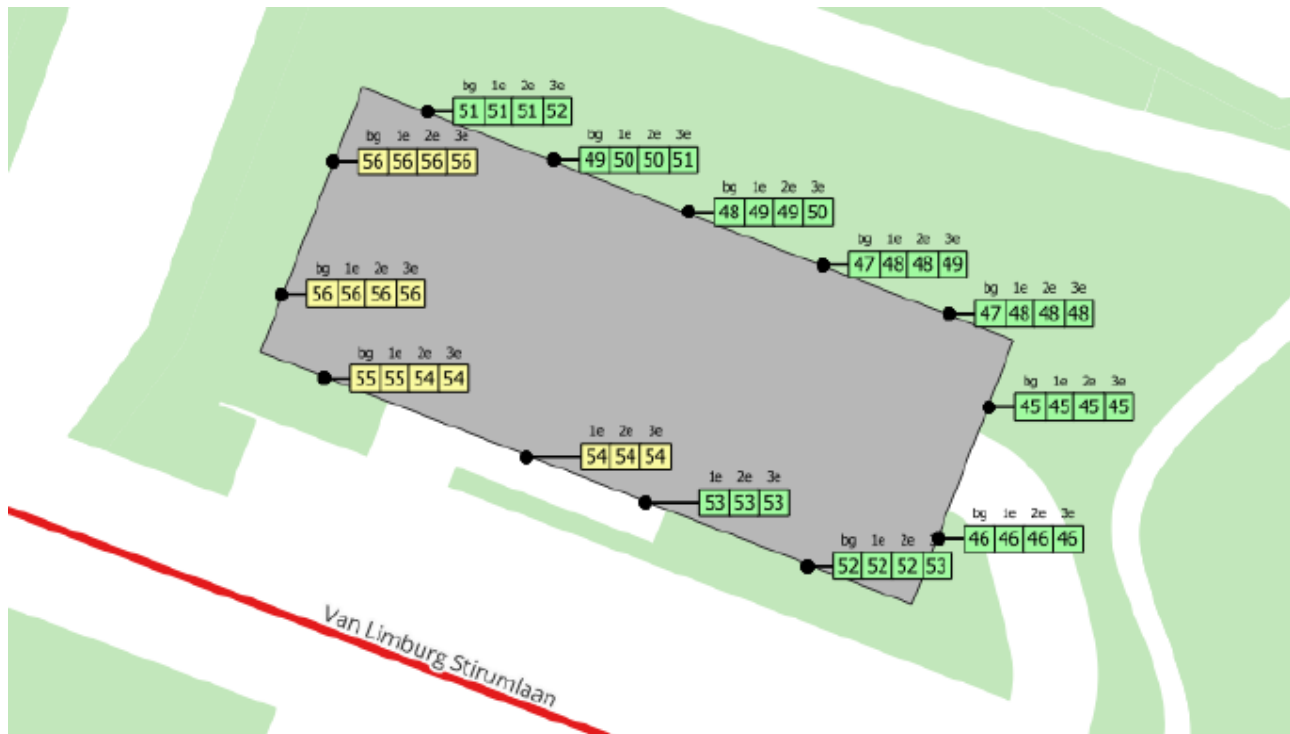
Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken. Voor een beperkt aantal gevallen kan er worden afgeweken van grenswaarden uit het Bkl. Dit kan bij zwaarwegende economische of andere zwaarwegende maatschappelijke belangen (artikel 5.78aa lid 1 onder a Bkl).

Ten slotte voor andere gebouwen – dan geluidgevoelig gebouw – of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Doorwerking plangebied

Het appartementengebouw is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van gemeentewegen. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten gevolge van wegverkeerslawai. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8 bij deze motivering.

De geluidbelasting van de gemeentewegen bedraagt ten hoogste 56 dB en overschrijdt daarmee de standaardwaarde van 53 dB, zie ook afbeelding 9.



Afbeelding 9: Rekenresultaten gemeentewegen. Ter plaatse van de gele toetspunten wordt de standaardwaarde overschreden (bron: Nieman rapportnr. 20240360.001 – bijlage 8 bij deze motivering)

De toetsing van gecumuleerd geluid is niet noodzakelijk vanwege de aanwezigheid van één geluidbronsort, namelijk gemeentewegen.

Er is onderzocht of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting terug te dringen. Hieruit is gebleken dat voor deze maatregelen op financiële, verkeerskundige of stedenbouwkundige bezwaren stuiten. Vervolgens is gekeken naar de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting aan de hand van het gemeentelijk beleid. Dit is vastgelegd in het 'Afwegingskader geluid' van de Omgevingsdienst West-Holland. Voor dit project betekent dit dat elke woning moet beschikken over:

- Een geluidluwe gevel;
- Een buitenruimte waar de standaardwaarde met niet meer dan 5 dB overschreden wordt.

Bij zeven woningen zijn maatregelen nodig om een geluidluwe gevel te realiseren. Voorgesteld is een gesloten borstwering (1,4 meter hoog) en een geluidsabsorberend plafond te realiseren om de gevel geluidluw te maken.

Daarnaast beschikken alle woningen over een buitenruimte waar de standaardwaarde met niet meer dan 5 dB wordt overschreden.

De geluidwering van gevels moet voldoen aan de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Voor het bepalen van de benodigde geluidwering moet worden uitgegaan van het gezamenlijk geluid. Dit is de geluidbelasting ten gevolge van gemeentewegen. Bij de maatgevende woningen is een karakteristieke geluidwering van de gevel van 23 db vereist.

Omdat het gezamenlijk geluid ten hoogste 56 dB bedraagt, zal dit worden vastgelegd in de omgevingsvergunning BOPA. De akoestische maatregelen genoemd in bijlage 4 zullen worden opgenomen in de aanvullende voorwaarden van de omgevingsvergunning.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

In paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl staan instructieregels voor het beschermen van de luchtkwaliteit. De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) (artikel 5.51 lid 2 tot en met 5 van het Bkl). In de aandachtsgebieden kan niet worden uitgesloten dat lokaal een overschrijding van de rijksomgevingswaarden kan optreden, rekening houdend met de realisatie van eventuele werken en activiteiten in deze gebieden.

Boven genoemde paragraaf heeft betrekking op activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied. In sommige gevallen kunnen activiteiten buiten het aandachtsgebied zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Om deze reden dient een gemeente een initiatief soms te toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies.

Indien een project of activiteit weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging is toetsen aan de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) voor luchtkwaliteit niet nodig (artikel 5.52 van het Bkl). In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Dus het 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties (artikel 5.53 en 5.54 Bkl).

Afdeling 8.5.1.2 van het Bkl bevat specifieke beoordelingsregels over milieubelastende activiteiten. Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Bkl. Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.51 van het Bkl. Desondanks is voor onderhavig plangebied de luchtkwaliteit ter plaatse getoetst aan de hand van de kaart van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). Er is daarbij uitgegaan van de volgende grenswaarden voor stikstofoxide en fijnstof:

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofoxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Tabel 1: Grenswaarden luchtkwaliteit

Gekeken naar het dichtstbijzijnde meetpunt gelegen aan de Weerlaan zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ gelegen onder de grenswaarden. Het aantal PM₁₀ overschrijdingsdagen is daarbij ook minder dan de grens van 35 dagen. Gekeken naar de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} op dezelfde punten wordt duidelijk dat ook deze onder de grenswaarde van 25 µg/m³ ligt. De luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het de realisatie van het appartementengebouw.

Daarnaast behoort de realisatie van de beoogde ontwikkeling tot de categorie gevallen dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Om de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ te berekenen, heeft de overheid een tool ontwikkeld. Deze is hieronder ingevuld op basis van de te verwachten verkeersgeneratie. De verwachte verkeersgeneratie bedraagt 212 verkeersbewegingen per etmaal op een werkdag (zie paragraaf 4.14 voor de berekening). Bij het invullen van deze gegevens kan geconcludeerd worden dat de bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de ontwikkeling niet in betekende mate is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		212
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,31
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 10: Tool niet in betekende mate (bron: infomill)

Het aspect luchtkwaliteit zal geen belemmering vormen voor onderhavig planinitiatief.

4.7 Geluid door activiteiten, geur en trillingen

Wet- en regelgeving

Geluid door activiteiten

Paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl bevat instructieregels voor geluid door activiteiten deze regels beschermen geluidgevoelige gebouwen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen. In de regels van artikel 5.59 is geformuleerd dat er in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en dat het geluid door een activiteit op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Overigens gaat het om het geluid van alle activiteiten samen. In artikel 5.56 van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden, mits aan de aanvaardbaarheid eis kan worden voldaan.

Geur

Geurhinder kan bij verschillende bedrijfsmatige activiteiten voorkomen, onder meer bij landbouwactiviteiten, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties en overige milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl zijn instructieregels gesteld over activiteiten die geur veroorzaken op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 Bkl is bepaald dat de woonfunctie, onderwijsfunctie, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie voor kinderopvang als geurgevoelige gebouwen worden aangemerkt. Deze gebouwen moeten in ieder geval beschermd worden tegen geurhinder. De instructieregels moeten zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau (artikel 5.92 lid 2 van het Bkl). De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Trillingen

Net als geur en geluid kunnen trillingen nadelige invloed hebben op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Trillingen kunnen effect hebben op de gezondheid en het welzijn. Om trillinghinder te voorkomen, zijn er streef-, standaard- en grenswaarden voor trillingen. Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl bevat instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen. Hierin zijn onder meer regels opgesteld die voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

Overigens gaat het om trillingen van alle activiteiten samen. In artikel 5.87 en 5.78a van het Bkl zijn standaardwaarden opgenomen die aan de eis van aanvaardbaarheid voldoen. Overigens kan een gemeente gemotiveerd afwijken van de standaardwaarden (artikel 5.86 lid 2 van het Bkl). Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om hogere waarden toe te staan (artikel 5.88 en 5.89 van het Bkl).

In afdeling 8.5 van het Bkl staan beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning milieubelastende activiteit. Ten slotte voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Bal.

Doorwerking plangebied

Activiteiten uitgevoerd door bedrijven kunnen invloed hebben op de fysieke leefomgeving, doordat ze geluid, geur en soms stof produceren. Om deze reden is niet altijd aanvaardbaar om een bedrijf op korte afstand van een woning te plaatsen. Overigens andersom ook niet. Bewoners kunnen namelijk geur- geluid- en trillingenhinder ervaren. Met onderhavige aanvraag wordt geen milieubelastende activiteit gerealiseerd. Wel wordt een woonfunctie gerealiseerd, welk is aangemerkt als milieugevoelige functie. Om deze reden is beoordeeld of aanvaardbaar is dat deze functie wordt gerealiseerd.

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In de omgeving liggen voornamelijk woonbestemmingen. Op circa 40 meter afstand van het nieuwe woongebouw is een kantoorbestemming gelegen (milieucategorie

1). Aan de richtafstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan. Op circa 35 meter afstand van het nieuwe woongebouw is een onderwijsgebouw bestemd. Dit betreft de voormalige school 'De Leerwinkel'. Ook dit schoolgebouw zal worden getransformeerd tot woningbouw. Scholen kennen een milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Voor het aspect 'geluid door activiteiten' wordt voldaan aan de richtafstanden en worden geen belemmeringen voorzien. In de nabije omgeving zijn geen activiteiten welke geurbelastende activiteiten kennen. Voor het aspect 'geur' worden eveneens geen belemmeringen voorzien. De dichtstbijzijnde spoorlijn is gelegen op circa 2,1 kilometer afstand. Voor het overige zijn in de omgeving van het plangebied geen activiteiten gevestigd welke trillingen veroorzaken. Voor het aspect 'trillingen' worden geen belemmeringen voorzien.

4.8 Omgevingsveiligheid

Wet- en regelgeving

Paragraaf 5.1.2 van het Bkl bevat instructieregels over de manier waarop het omgevingsplan externe veiligheid moet waarborgen bij het toedelen van functies aan locaties; de zogeheten omgevingsveiligheid. Gemeenten dienen regels op te nemen in het omgevingsplan om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. In de instructieregels van het Bkl wordt onderscheid gemaakt in de kwetsbaarheid van gebouwen en locaties. Hierin wordt uitgegaan van drie niveaus:

1. Zeer kwetsbare gebouwen;
2. Kwetsbare gebouwen en locaties;
3. Beperkt kwetsbare gebouwen en locaties.

De exacte indeling van de bovengenoemde gebouwen en locaties is te vinden in Bijlage VI van het Bkl. Hieronder vallen ook gebouwen die nog niet aanwezig zijn, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning mogen worden gebouwd (geprojecteerd gebouw). Het staat de gemeente vrij om een gebouw of locatie tot een zwaardere categorie te rekenen.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. Voor deze activiteiten dienen gemeenten regels op te nemen in het omgevingsplan. De instructieregels hiervoor staan in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De activiteiten welke zijn aangewezen als risicobronnen zijn aangewezen in bijlage VII van het Bkl.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat per jaar iemand die onbeschermd en continu op een plek verblijft komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Dit kan zijn: blootstelling aan hitte door brand, overdruk door een explosie of een concentratie giftige stoffen in de lucht. Deze kans is groter of gelijk aan 1 op één miljoen, of te wel PR 10-6. Het plaatsgebonden risico is ruimtelijk vertaald naar vaste afstanden tot gebouwen en locaties. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Deze afstanden zijn genoemd in Bijlage VII bij het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Groepsrisico en aandachtsgebieden

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de kans dat als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen een groep van tien of meer personen overlijdt (het groepsrisico). Bij een beoordeling van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's. Het zijn gebieden rond een activiteit met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn een drietal aandachtsgebieden:

1. Een brandaandachtsgebied,
2. Een explosieaandachtsgebied, en
3. Een gifwolkaandachtsgebied.

Deze gebieden en hun begrenzing zijn beschreven in artikel 5.12 Bkl. Voor bepaalde activiteiten kan de omvang van deze gebieden worden afgelezen uit een tabel in Bijlage VII bij het Bkl en in bepaalde gevallen moet de omvang van deze gebieden worden berekend. Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl).

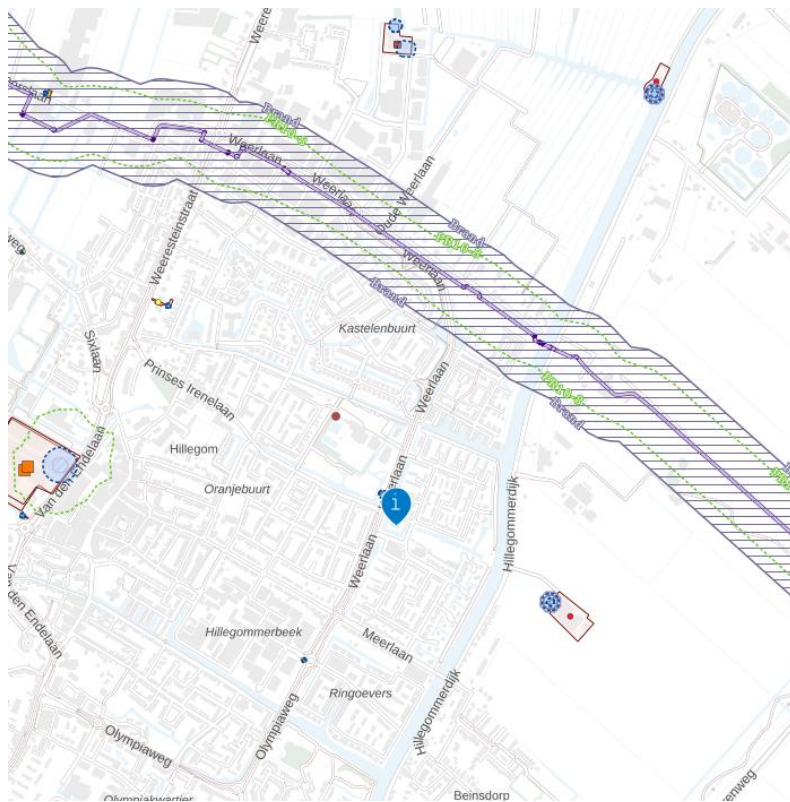
Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Tot slot geldt in het kader van artikel 5.2 van het Bkl dat in het kader van omgevingsveiligheid ook gemotiveerd moet worden hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening is gehouden met het belang van:

1. Het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
2. De mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
3. De geneeskundige hulpverlening

Doorwerking plangebied

Zoals hierboven is aangegeven zijn er drie verschillende niveaus om de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie te bepalen. Hiervoor is gekeken onder meer naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is; de aanwezigheidsduur van personen; en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Gebouwen die als woonfunctie zijn aangemerkt vallen binnen de categorie 'kwetsbare gebouwen en locaties'.



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart waarbij het plangebied is aangegeven met een blauwe i (bron: Atlas Leefomgeving)

Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour van een risicobron. Ook is in het ontwerp van het woongebouw rekening gehouden met brandveiligheid, nooduitgangen en toegankelijkheid voor de brandweer, namelijk op de volgende manier:

1. Voorkomen van branden, rampen en crises.

Doel: minimaliseren van het ontstaan van incidenten.

- Ontwerp & bouwtechniek:
 - Toepassen van brandwerende constructies conform Bouwbesluit (scheidende wanden, vloeren, deuren).
 - Brandveilige materialen en afwerking (rook- en brandvertragend).
 - Compartimentering van installaties (met name meterkasten, schachten, liften).
- Installaties & techniek:
 - Elektrische installaties volgens NEN-normen, periodieke keuring.
 - Brandmeld- en ontruimingsinstallaties.
 - Gasloos bouwen of veilige gasvoorzieningen met detectie.
- Gebruiksbeheer:
 - Voorschriften voor veilig gebruik van bergingen, balkons en algemene ruimten.
 - Voorlichting aan bewoners over brandveiligheid (geen vluchtwegen blokkeren, geen brandbare materialen opslaan).
- Beveiliging:
 - Toegangscontrole en cameratoezicht om sabotage of kwaadwillend handelen te voorkomen.
 - Goede verlichting bij entrees en gemeenschappelijke ruimten.

2. Beperken van branden, rampen en crises.

Doel: schade en risico's voor bewoners minimaliseren.

- Brandcompartimentering
 - Elke woning als apart brandcompartiment (30-60 min weerstand).
 - Rookscheidingen in gangen, trappenhuis en technische ruimten.
- Detectie & signalering
 - Rookmelders in alle woningen (verplicht) en aanvullende detectie in algemene ruimten.
 - Centrale brandmeldinstallatie met doormelding naar meldkamer.
- Installaties
 - Automatische blusinstallaties (sprinklers of droge blusleidingen in hoogbouw).
 - Rook- en warmteafvoersystemen in trappenhuis en parkeergarage.
- Bereikbaarheid & blusvoorzieningen
 - Toegankelijke opstelplaatsen voor brandweer.
 - Hydranten en droge blusleidingen op strategische plekken.

3. Bestrijden van branden, rampen en crises

Doel: snelle en effectieve bestrijding en evacuatie

- Evacuatie & vluchtroutes
 - Meerdere vluchtwegen, duidelijk gemarkeerd en verlicht (noodverlichting)
 - Rolstoeltoegankelijke vluchtroutes.
 - Vluchtbalkons of opvangruimten bij hoge gebouwen.
- Crisismanagement & organisatie
 - Calamiteitenplan voor bewoners en beheerder (incl. BHV).
 - Communicatiemiddelen zoals intercom, omroepinstallatie of apps.
 - Oefeningen en instructies voor bewoners en VvE.
- Brandweer en hulpdiensten
 - Duidelijke adressering en plattegronden bij entree.
 - Sleutelkast voor snelle toegang.
 - Samenwerking met veiligheidsregio voor aanrijroutes en blusstrategieën.

Het aspect omgevingsveiligheid zal geen belemmering vormen voor het beoogde initiatief.

4.9 Kabels, leidingen en telecommunicatie installaties

Wet- en regelgeving

Onder de grond liggen netwerken van kabels en leidingen voor onder andere nutsvoorzieningen, (tele)communicatie en riolering. Graafwerkzaamheden in de openbare weg voor de aanleg, uitbreiding en of onderhoud van deze werken mogen alleen gebeuren met vergunning en/of instemming van de gemeente. Het wettelijk kader ten aanzien van plaatsing van antennes en zendmasten ten behoeve van mobiele telecommunicatie wordt in de kern gevormd door de Omgevingswet. Antenne-installaties tot vijf meter hoogte zijn in principe bouwvergunningvrij. Antennes voor C2000, het communicatienetwerk voor hulpverleningsdiensten zijn bouwvergunningvrij, ongeacht hun hoogte.

Doorwerking plangebied

Op circa 20 meter van het nieuwe woongebouw is een rioolleiding aanwezig, welk ook is aangegeven op de plankaart van het bestemmingsplan 'Woongebieden Treslong-Meer en Dorp'. Er zal rekening gehouden moeten worden met deze en overige niet-planologisch relevante leidingen bij graafwerkzaamheden, waaronder ook het wijzigen van de watergangen rondom het plangebied. Voor uitvoering van de graafwerkzaamheden zal daarom een Klic-melding gedaan worden.

4.10 Water en klimaatadaptatie

Wet- en regelgeving

Waterwet

De Waterwet gaat grotendeels op in de Omgevingswet. De volgende onderdelen blijven in de Waterwet achter: de regels voor het Deltaprogramma, de Deltacommissaris en het Deltafonds. Er staat ook een aantal financiële bepalingen in de Waterwet.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is vastgesteld op 18 maart 2022. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein. Zo moet Nederland zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. Ook moeten we blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook verdient de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening aandacht. Daarnaast hebben diverse functies het water nodig, zoals scheepvaart, landbouw en natuur. In het NWP zijn deze uitdagingen uitgewerkt en is aangegeven hoe hiermee om wordt gegaan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Paragraaf 5.1.3 van het Bkl bevat instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Er wordt gesteld dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van het watersystemen. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 tot en met 5.49 van het Bkl rijksregels met betrekking tot:

- Het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- Het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- Het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

De watertoets die was opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening is vervangen door een inhoudelijke instructieregel die is opgenomen in artikel 5.37 van het Bkl. De 'weging van het waterbelang', voorheen bekend als de watertoets, biedt de waterbeheerder de mogelijkheid aandacht te vragen voor waterveiligheid en voor het voorkomen van wateroverlast in het kader van waterrobuust bouwen. De oorspronkelijke watertoets wordt niet langer voorgeschreven. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan.

Hoogheemraadschap Rijnland

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 8 februari 2022 het nieuwe Waterbeheerplan (WBP6) vastgesteld. In het 'Waterbeheerplan 2022-2028' staan zes strategische (lange termijn) doelen centraal:

1. Waterveiligheid;
2. Voldoende water;
3. Schoon water;
4. Water keten;
5. Rijnland duurzaam;
6. Rijnland klimaat-adaptief; en
7. Financiën.

Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Sinds 1 januari 2024 heeft Rijnland een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij oppervlaktewater, dijken en gemalen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt niet op of nabij een waterkering. Voor het verleggen van de watergang zal een watervergunning benodigd zijn. De gemeente Hillegom heeft hier, separaat van deze aanvraag, verantwoordelijk voor genomen. De verharding zal in de toekomstige situatie nagenoeg gelijk blijven en zelfs iets afnemen ten opzichte van de verharding welk aanwezig was in de situatie van de kinderopvang Smurfenbos. In de situatie van het Smurfenbos betrof de verharding 500 m² voor het gebouw en 585 m² overige verharding; in totaal 1085 m² aan verharding. In de nieuwe situatie zal het gebouw een oppervlakte van 820 m² krijgen en zal 250 m² aan overige verharding worden aangelegd, waarvan 150 m² zal bestaan uit halfverharding; in totaal 1070 m² aan verharding. Daarnaast zal het platte dak van het nieuwe gebouw worden uitgevoerd als groendak, wat dient als buffer in de afvoer van regenwater. Dit draagt bij aan het verminderen of voorkomen van wateroverlast tijdens hevige regenbuien en sluit bovendien aan op het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland.

4.11 Windhinder

Wet- en regelgeving

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Vanuit het rijk zijn voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld derhalve kan de gemeente zelf invulling geven aan de regels in het omgevingsplan.

Voor de beoordeling van het windklimaat geldt de NEN 8100 (2006) norm. De NEN 8100 (2006) is vanuit de wet niet verplicht, maar gemeenten zijn vrij om een beoordelingsregel op te nemen in het omgevingsplan dat een verplichting oplegt om een windonderzoek volgens de NEN 8100 (2006) te laten uitvoeren. In de NEN 8100 (2006) is een beslismodel opgenomen wat aangeeft wanneer een windonderzoek noodzakelijk is:

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- Beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of een windonderzoek nodig is;
- Onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of een windonderzoek nodig is.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planinitiatief worden geen gebouwen hoger dan 15 meter gerealiseerd. Concluderend is het aspect windhinder niet relevant voor onderhavige aanvraag en kan daarmee buiten beschouwing worden gelaten.

4.12 Lichthinder

Wet- en regelgeving

Strikte normen voor kunstmatige verlichting in de vorm van afstandsbepalingen zijn er niet. De regelgeving richt zich vooral op de lichtbronnen, de veroorzakers van licht. Dit staat beschreven in artikel 22.239 uit de bruidsschat en in artikel 2.2, lid 1, sub c, onder 5° van het Bal.

Doorwerking plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bronnen welk lichthinder veroorzaken voor de nieuwe woningen. De nieuwe woningen zullen eveneens geen lichthinder veroorzaken op omliggende percelen.

4.13 Beschermen van de gezondheid

Wet- en regelgeving

De grondslag voor het beschermen van de gezondheid is artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Het artikel benadrukt de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in plaats van een sectorale. De Omgevingswet is in ieder geval gericht op veiligheid en gezondheid van de mens. Bij veiligheid gaat het om aspecten van fysieke veiligheid zoals externe veiligheid en veiligheid tegen overstromingen. Bij gezondheid van de mens gaat het om aspecten zoals geluid en luchtverontreiniging. Een goede omgevingskwaliteit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Doorwerking plangebied

Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

Zoals in de bovenstaande paragrafen is terug te lezen is er sprake van een aanvaardbare veilige fysieke leefomgeving. Het plan bevindt zich niet in een aandachtsgebied, waardoor geen risico is op gevaar. Verder is er geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In de nabijheid van het plangebied is geen spoor gelegen, waardoor geen sprake is van trillingshinder. Uit het geluidsonderzoek is gebleken dat een goed akoestisch binnenklimaat kan worden behaald.

Goede omgevingskwaliteit

Uit het activiteitenplan is gebleken dat de vliegroute voor de dwergvleermuis wordt verbeterd in de toekomstige situatie. Er is geen sprake van aantasting van omgevingskwaliteit van de natuur.

4.14 Verkeer en parkeren

Wet- en regelgeving

Bij het toelaten van een nieuwe functie moet worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

Het parkeerbeleid van de gemeente Hillegom is vastgelegd in de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2023. Tevens regelt het parapluplan Parkeren dat bij het bouwen van een gebouw een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien aangetoond wordt of zal voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Doorwerking plangebied

Verkeer en ontsluiting

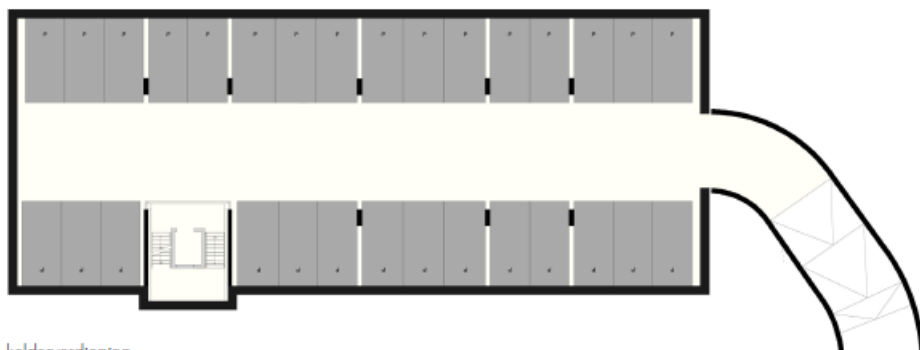
Op basis van het type woningen kan, in combinatie met de mate van stedelijkheid, op basis van kengetallen van het CROW bepaald worden wat de te verwachten verkeersgeneratie is in de toekomstige situatie. Op basis van de planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan kan de bestaande verkeersgeneratie worden bepaald. Het plangebied is gelegen in een buurt welk is aangemerkt als 'matig stedelijk' en bevindt zich in de 'rest bebouwde kom' (overig Hillegom). Op basis van deze gegevens kan de huidige verkeersgeneratie en de maximale verkeersgeneratie van het woningbouwprogramma bepaald worden in de toekomstige situatie. Voor het berekenen is uitgegaan van het middel van de bandbreedte als is terug te vinden in de kengetallen van het CROW.

In de toekomstige situatie worden 34 appartementen gerealiseerd, waarvan 17 appartementen kleiner dan 50 m² zullen worden en 17 appartementen tussen de 50m² en 74 m² zullen worden. Alle appartementen vallen daarmee in de CROW categorie 'koop appartement <75 m²'. Deze kennen de volgende verkeersgeneratie: 5,6 verplaatsingen per woning per etmaal * 34 woningen = 190,4 verplaatsingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor werkdagen kan worden berekend door het kencijfer te vermenigvuldigen met 1,11, waarmee de totale verkeersgeneratie op een werkdag uitkomt op 212 verplaatsingen per werkdag.

Het verkeer zal worden ontsloten via de Van Limburg Stirumlaan en vervolgens via de Weerlaan. Aan de hand van de CIMLK kaart wordt duidelijk dat sprake is van een totale verkeersintensiteit van 8.265 voertuigen per etmaal op de Weerlaan. Een toevoeging van 212 verkeersbewegingen per etmaal betreft een toename van 0,03%. Dit is een dermate laag percentage dat geconcludeerd mag worden dat de kleine toename in verkeersbewegingen kan worden opgevangen binnen de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'overig' in Hillegom. Voor appartementen kleiner dan 50 m² geldt een parkeernorm van 1,0 per woning, met een bezoekers parkeernorm van 0,2 per woning. Voor 17 appartementen geldt dus een parkeernorm van 20,4. Voor de appartementen met een oppervlakte tussen de 50 m² en 75 m² geldt een parkeernorm van 1,1 per met een bezoekers parkeernorm van 0,2 per woning. Voor de andere 17 appartementen geldt dus een parkeernorm van 22,1. In totaal kent het planinitiatief een parkeernorm van 42,5 parkeerplaatsen. 30 parkeerplaatsen worden in de kelder van het appartementengebouw gerealiseerd en nog eens 12 parkeerplaatsen komen in de openbare ruimte.



kelderverdieping

Afbeelding 12: Weergave 30 parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw

De 30 parkeerplaatsen in de parkeergarage zijn bedoeld voor de bewoners. Voor de bewoners rest dan een parkeervraag van 5,7 parkeerplaatsen en voor bezoekers een parkeervraag van 6,8 parkeerplaatsen, welk in de openbare ruimte zullen komen. Ten behoeve hiervan is een onderzoek naar aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik uitgevoerd, welk in onderstaande tabel is weergegeven.

Aanwezigheidspercentages / dubbelgebruik (conform CROW-publicatie 317)								
	standaard	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners won. aanwezigheidspercentages		50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
bezoekers won. Aanwezigheidspercentages		10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
bewoners won.	5,7	2,85	2,85	5,13	5,7	3,42	4,56	3,99
bezoekers won.	6,8	0,68	1,36	5,44	0	4,08	6,8	4,76
Totaal	12,5	3,5	4,2	10,6	5,7	7,5	11,4	8,8

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik voor de parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Door 12 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toe te voegen, zal ten behoeve van het initiatief voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De maatvoering en bochtstralen

Daarnaast kent Hillegom ook een fietsparkeernorm van 2 fietsparkeerplaatsen per woning kleiner dan 50 m² en 2,25 fietsparkeerplaatsen per woning met een oppervlakte van 50 m² tot 75 m². De totale vraag naar fietsparkeerplaatsen voor het initiatief betreft 72,25. Er wordt een inpandige fietsenstalling gerealiseerd waar ruimte is voor 76 fietsen. Er worden hiermee voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. De fietsen kunnen hier ook worden opgeladen.

5 Wijziging Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2032 geldt de verplichting dat gemeenten binnen vijf jaar de buitenplanse omgevingsplanactiviteit moeten hebben verwerkt in het omgevingsplan. Overigens wordt bij Koninklijk Besluit de datum van 1 januari 2032 nog vastgelegd (artikel 22.5 van de Omgevingswet). Ingevolge artikel 4.17 van de Omgevingswet is bepaald dat gemeenten een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet verwerken in het omgevingsplan. Het verwerken van de vergunning dient binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit te zijn uitgevoerd.

Om een buitenplanse omgevingsactiviteit te verwerken in het omgevingsplan dient hij ingevolge van artikel 8.97a tot en met 8.97c in overeenstemming te zijn met de:

- Instructieregels van het Bkl;
- Instructieregels in de omgevingsverordening van de provincie;
- Instructie van het rijk of provincie.

Doorwerking plangebied

Om het verwerken van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit in het omgevingsplan probleemloos te laten verlopen worden in deze paragraaf de strijdigheden met het tijdelijk omgevingsplan opgesomd. Het planinitiatief is in strijd met de volgende artikelen van het bestemmingsplan 'Woongebied Treslong-Meer en Dorp':

- Artikel 4.1, omdat woongebouwen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Groen'.
- Artikel 4.2, omdat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- Artikel 6.1 sub d, omdat woongebouwen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Maatschappelijk' met aanduiding 'onderwijs'.
- Artikel 6.2, omdat het woongebouw buiten het bouwvlak zal worden gerealiseerd en omdat de maximale goot- en bouwhoogte zal worden overschreden.
- Artikel 10.1, omdat woongebouwen niet zijn toegestaan binnen de bestemming 'Water'.
- Artikel 10.2, omdat op de gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd.

6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Afdeling 13.6 van de Omgevingswet bevat de regeling voor kostenverhaal. De wet geeft de uitgangspunten en vereisten op basis waarvan wordt bepaald of kostenverhaal verplicht is en hoe de kostenverhaalsbijdrage wordt bepaald. De verplichting tot kostenverhaal geldt voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 13.11 Omgevingswet en artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit kunnen realiseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om de bouw van een of meerdere woningen of een nieuw hoofdgebouw.

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld en getekend waarmee het kostenverhaal is geregeld.

6.1.2 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie heeft betrekking op vergoeding van schade veroorzaakte door rechtmatige besluiten en handelen van de overheid. Nadeelcompensatie binnen de Omgevingswet gaat over besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten;
- die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving.

De schadeorzaken zijn limitatief opgesomd in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Dit betekent dat de wet de schadeorzaken uitputtend regelt. Er zijn dus geen andere schadeorzaken mogelijk dan die in de Omgevingswet staan. Schadeorzaken zijn onder meer: een omgevingsvergunning, een regel in het omgevingsplan met rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven of een maatwerkvoorschrift.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

In artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit staat de zogenaamde motiveringsplicht vroegtijdige publieksparticipatie omgevingsplan beschreven:

'Bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan vast te stellen dient te worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding worden betrokken.' (artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit).

'Bij het vaststellen van een omgevingsplan dient hier verslag van te worden gedaan. Hierbij wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid.' (artikel 10.2 lid 2 van het Omgevingsbesluit).

Doorwerking plangebied

De gemeente Hillegom heeft in bij de start van de herontwikkeling van het Cerespark informatiebijeenkomsten gehouden en op deze manier suggesties opgehaald. Deze suggesties zijn, voor zover mogelijk, meegenomen in het ontwerp van 'Wonen in Cerespark'. Medio maart/ april 2025 zal een volgende informatiebijeenkomst worden gehouden in de buurt. Hier zullen de plannen worden gepresenteerd. Vervolgens zal in een later stadium een tweede informatiebijeenkomst worden gehouden, net voordat de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.

6.2.2 Advies en instemming

[waar van toepassing benoemen welke vooroverlegpartner betrokken is (geweest) bij de afweging]

In het voorstadium is de Omgevingsdienst West-Holland vroegtijdig, als partner voor de gemeente Hillegom, betrokken geweest bij de locatie en heeft een quickscan opgesteld voor de diverse omgevingsaspecten.

[aanvullen]

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De beslistermijn voor een aanvraag omgevingsvergunning is normaliter 8 weken. In dit geval zal de uitgebreide voorbereidingsprocedure worden toegepast. De beslistermijn zal 26 weken zijn. Het bevoegd gezag kan de beslistermijn 1 maal verlengen met maximaal 6 weken.

7 Conclusie

Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Uit voorliggend ETFAL-motivering blijkt dat het planinitiatief geen belemmering vormt voor het beleidskader van het rijk, provincie en gemeente. Daarnaast is getoetst aan de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling er nog steeds sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee is de ontwikkeling aanvaardbaar en kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Bijlage 1: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Ecologische quickscan

Bijlage 4: Boomholten-inspectie

Bijlage 5: Soortgericht onderzoek vleermuizen en vogels

Bijlage 6: Activiteitenplan gewone dwergvleermuis

Bijlage 7: AERIUS-berekening

Bijlage 8: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï