



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Appartementen Hoofdstraat 83

Gemeente Hillegom

3 jun 2025

STATUS: Definitief



**MCK**  
ARCHITECTUUR

MCK architectuur  
Olof Palmestraat 16  
2616 LR Delft  
015 303 07 67  
[info@mckarchitectuur.nl](mailto:info@mckarchitectuur.nl)  
[www.mckarchitectuur.nl](http://www.mckarchitectuur.nl)



<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
<b>2. Project</b>	<b>5</b>
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	5
<b>3. Planologische regeling</b>	<b>6</b>
3.1 Geldende bestemmingsplan	6
3.2 Strijdigheden	7
<b>4. Relevant beleid</b>	<b>8</b>
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
<b>5. Omgevingsaspecten</b>	<b>17</b>
5.1 Archeologie en cultuurhistorie	17
5.2 Flora en fauna	18
5.3 Waterhuishouding	19
5.4 Bodemkwaliteit	19
5.5 Luchtkwaliteit	20
5.6 Verkeer en parkeren	22
5.7 Bedrijven en milieuzonering	23
5.8 Externe veiligheid	23
5.9 Geluid	24
5.10 Kabels en leidingen	25
5.11 Duurzaamheid	25
5.12 Stikstof	27
5.13 Milieueffectrapportage	27
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid	28
<b>7. Conclusie en procedure</b>	<b>29</b>
7.1 Conclusie	29
7.2 Procedure	29
<b>Bijlagen</b>	
1. Archeologisch onderzoek	
2. Quicksan flora en fauna	
3. Bodemonderzoek	
4. Onderzoek wegverkeerslawaaï	
5. Aeries berekening	
6. Nader onderzoek Vleermuizen	

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De locatie van de The Stone winkel op het adres Hoofdstraat 83 te Hillegom heeft de potentie om herontwikkeld te worden. Op deze locatie, midden in het centrum van Hillegom, kunnen door middel van sloop en nieuwbouw woningen toegevoegd worden met behoud van de winkel. Om deze reden heeft de eigenaar van het pand het voornemen om een nieuw gebouw te ontwikkelen op deze locatie met een winkel op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. Omdat binnen het geldende bestemmingsplan het toevoegen van wonen niet is toegestaan, is er op 23 februari 2022 een concept aanvraag ingediend voor het initiatief. Naar aanleiding van deze conceptaanvraag en de wens van eigenaren van naastgelegen panden om ook te herontwikkelen, is besloten om de plannen voor de adressen Hoofdstraat 71 t/m 83 gezamenlijk te behandelen. Op basis van de stedenbouwkundige kaders, opgesteld door stedenbouwkundig bureau Blau, is het plan positief beoordeeld bij de conceptaanvraag. Voor dit plan kan een omgevingsvergunning verleend worden. Hierbij zal een uitgebreide procedure gehanteerd worden waarbij aannemelijk gemaakt dient te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

## 1.2 Ligging

Het projectgebied bevindt zich op het adres Hoofdstraat 83 te Hillegom. De voorzijde van het winkelpand ligt aan de Hoofdstraat en de achterzijde aan het Krochtplein. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door het appartementengebouw met winkel op de begane grond op het adres Hoofdstraat 85. Aan de noordzijde grenst het perceel aan een steeg die gebruikt wordt t.b.v. de toegang van de woning op het adres Hoofdstraat 81 en tevens gebruikt wordt als vluchtweg voor beide aangrenzende winkels.

Het projectgebied is kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie B, perceel 5214 en 5463 en heeft een oppervlakte van 343 m<sup>2</sup>. Aan de Hoofdstraat heeft het perceel een breedte van ca. 11m. Aan de achterzijde loopt het perceel taps toe tot ca. 6 meter breed.



*Figuur 1: Ligging van het projectgebied Bron: Kadastralekaart.nl*



## 2. Project

### 2.1 Huidige situatie

Het projectgebied heeft een oppervlakte van 343m<sup>2</sup>. Op dit perceel staat een bouwwerk met volgens de BAG een oppervlakte van 308m<sup>2</sup>. De voorgevel van dit kavel ligt aan de Hoofdstraat en de achterzijde grenst aan het Krochtplein. De bebouwing op het perceel is tijdens meerdere verbouwingen in het verleden steeds verder uitgebreid en samengevoegd tot het huidige bouwwerk met winkelruimte en magazijn. De steeg langs het perceel wordt gebruikt om te vluchten bij brand. De winkel ligt ingesloten tussen andere winkelpanden aan de Hoofdstraat van een gelijksoortige opzet met de winkelentree aan de Hoofdstraatzijde en een entree voor de bevoorrading aan de Krochtpleinzijde.



*Figuur 2: Voorgevel aan Hoofdstraat*



*Figuur 3: Achtergevel aan Krochtplein*

### 2.2 Toekomstige situatie

Het plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw met winkelruimte en voorzieningen voor de woningen op de begane grond. Het plan omvat 8 appartementen op 1e tot en met de 3e verdieping die ontsloten worden via een gezamenlijke binnentuin op de eerste verdieping. Op de begane grond bevinden zich de bergingen voor de woningen en de gezamenlijke entree met brievenbussen en ruimte voor het afval. De winkelruimte zal gebruikt worden als kledingwinkel met een klein magazijn en personeelsruimte.



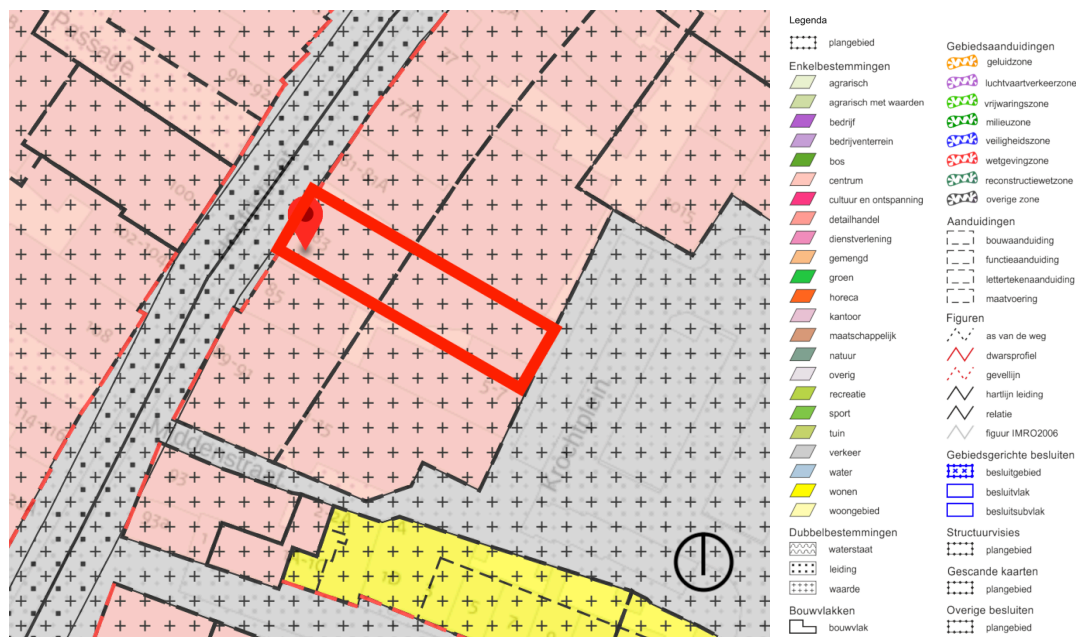
*Figuur 4: Voorgevel aan Hoofdstraat (plan)*



*Figuur 5: Achtergevel (plan)*

## 3. Planologische regeling

### 3.1 Geldende bestemmingsplan



Figuur 6: Kaart uitsnede bestemmingsplan Bron: ruimtelijkeplannen.nl

#### EnkelBestemming : Centrum - 1

Voor de bestemming 'Centrum-1' geldt dat bouwwerken op de begane grond enkel gebruikt kunnen worden voor detailhandel en horeca. De verdiepingen van deze bouwwerken mogen gebruikt worden als detailhandel en horeca indien dit de bestaande situatie is. Woningen toevoegen is niet toegestaan binnen dit bestemmingsplan. (art.5.3) Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met een omgevingsvergunning af te wijken voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte tot maximaal 9,5 m respectievelijk 12,5 m, mits de stedenbouwkundige belangen zich daartegen niet verzetten waarbij in elk geval geldt dat voldaan moet worden aan de eisen van het voor het centrumgebied geldende beeldkwaliteitsplan.

#### EnkelBestemming : Archeologie - 1

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Er mogen hier alleen bouwwerken worden gerealiseerd voor de primaire bestemming ter plaatse wanneer er archeologisch onderzoek verricht is. Vanuit de archeologische verwachtings(waarden)kaart blijkt dat de verwachting middelhoog is aan de voorgevel van dit plan en hoog aan de achtergevel.

### **Monumentenstatus**

Hoofdstraat 83 wordt niet aangemerkt als monument. Ook wordt dit adres en deze straat niet aangemerkt als beschermd stadsgezicht.

### **Algemene afwijkingsregels**

Bij het splitsen van een woning moeten bepaalde criteria worden gevolgd. Dit omvat de realisatie van voldoende parkeergelegenheid volgens de gemeentelijke parkeernota, de afstemming van het aantal nieuwe woningen op de provinciale, regionale en gemeentelijke woningbouwprogrammering, en het waarborgen van een minimale woonoppervlakte van 70m<sup>2</sup> per woning.

Het is belangrijk op te merken dat er momenteel geen woning aanwezig is, dus deze eisen zijn nog niet van toepassing. Echter, het is waarschijnlijk dat deze eisen relevant zullen worden wanneer er een woning wordt toegevoegd.

### **Conclusie**

Woningen toevoegen is volgens het bestemmingsplan en via een kruimelregeling niet mogelijk. Dit betekent dat er afgeweken moet worden van het bestemmingsplan.

Het volume dat nodig is om woningen in te passen is wel mogelijk, mits er een goede stedenbouwkundige onderbouwing wordt gemaakt en aan het beeldkwaliteitsplan wordt voldaan. Het volume kan realistisch en theoretisch gezien grofweg 4 lagen omvatten, zowel aan voor- als achterzijde.

## **3.2 Strijdigheden**

Het voorgestelde plan omvat drie strijdigheden met het huidige bestemmingsplan. Deze zijn als volgt :

- Overschrijding van de maximale bouw en goothoogte aan zowel de voorzijde als achterzijde.
- Op grond van artikel 5.4, onder a, van het bestemmingsplan is alleen het bestaande aantal woningen toegestaan. In de voorgestelde plannen worden er woningen toegevoegd.
- Ook wordt niet overal voldaan aan de bepaling uit artikel 5.2.1, onder a, namelijk dat de voorgevels van hoofdgebouwen uitsluitend in de aangegeven voorgevelbouwgrans mogen worden gebouwd. Dit geldt met name voor de bebouwing/volumes die aan de zijde van het Krochtplein worden voorzien; in het bestemmingsplan is hier momenteel geen voorgevelbouwgrans aangegeven.

## 4. Relevant beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

Het rijksbeleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012. De regering maakt ruimte voor groei en beweging en laat de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn ('decentraal, tenzij...'). Ingezet is op vermindering van het aantal procedures en op eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan. De drie hoofddoelstellingen van het Rijk zijn:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### **De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afweging principes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

### **Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als proces vereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Conclusie**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig voor voorliggend initiatief.

## 4.2 Provinciaal beleid

### **Omgevingsvisie en -verordening Zuid-Holland**

Het provinciaal beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De visie is op 16 juni 2021 door de Provinciale Staten vastgesteld.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is het provinciaal beleidsplan van de fysieke leefomgeving. Hoofddoel van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De sturingsfilosofie van de omgevingsvisie betreft:

1. ruimte bieden aan ontwikkelingen;
2. aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
3. allianties aangaan met maatschappelijke partners;
4. minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat concrete regels die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt in regels. Op 16 juni 2021 is de omgevingsverordening vastgesteld. Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### Omgevingsvisie hillegom

Omgevingsvisie Hillegom 2030 (Heerlijk Hillegom 22-02-2018)

#### Afwegingskader voor initiatieven (relevante onderwerpen)

- Sociale duurzaamheid (mensen):
  - Versterken van de sociale samenhang.
  - Het bevorderen van een beweegvriendelijke en groenere leefomgeving.
  - Het behouden of verbeteren van het woon- en leefklimaat.
- Fysieke duurzaamheid (planeet):
  - Het behouden of vergroten van biodiversiteit en het bevorderen van natuurinclusief bouwen.
  - Het behouden of versterken van cultuurhistorische waarden.
  - Realiseren van energieneutraliteit met duurzame energieopwekking.
  - Nieuwbouw zo veel mogelijk bevorderen via inbreiding.
  - Compact en multifunctioneel bouwen.
- Economische duurzaamheid (winst):
  - Het faciliteren van autodelen.
  - Geen toename van parkeeroverlast.

### Conclusie

De nieuwe woningen zullen kunnen genieten van collectieve groene ruimtes die de sociale samenhang onder de bewoners versterken en de leefomgeving verrijken. Deze toevoeging van woningen zal tevens bijdragen aan sociale controle en levendigheid, vooral na sluitingstijd van de winkels in het centrum. Bovendien, door de invoering van een groene binnentuin en groene daken, zal de biodiversiteit toenemen, en de bestrating zal verminderd worden, wat een positieve invloed zal hebben op de waterafvoer naar de bodem. Daarnaast zal het gebouw voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Het gebouw past goed in de historische context en zal daarmee de cultuurhistorische structuur versterken en behouden. Het ontwerp van het gebouw is compact en multifunctioneel, en het zal geen toename van parkeeroverlast veroorzaken.

### Welstand

Welstandsnota 2016 Hillegom (Gemeente Hillegom augustus 2016)

Het plan ligt binnen het welstandsgebied centrum met een bijzonder welstandsniveau. Het plan voldoet aan de welstandscriteria voor dit gebied:

#### Ligging:

- Het karakter van de lintbebouwing wordt behouden en versterkt door de pandsgewijze opbouw, waarbij dezelfde maat, schaal, oriëntatie en ontsluiting is toegepast als bij de naastgelegen bebouwing.
- Het gebouw staat op de rooilijn, georiënteerd op de hoofdstraat.

#### Massa:

- Het gebouw presenteert zich als een opzichzelfstaand pand, waarbij de maat en schaal van de historische lintbebouwing als uitgangspunt is genomen.
- Het gebouw heeft een traditionele opbouw van plint, middendeel en kap/top.

#### Architectonische uitwerking:

- Het uitgangspunt voor materiaalgebruik, kleur en textuur is traditioneel.
- De gevel kent een voornamelijk verticale hoofdgeding.
- Reclame wordt ondergeschikt aan de architectuur vormgegeven binnen de kaders van de raampartijen op de begane grond.
- De ritmiek van de gevel loopt door tot op de begane grond.

#### Materiaal:

- Er zullen duurzame materialen worden toegepast.
- De gevel wordt opgetrokken uit baksteen in een kleur die passend is in de straat en niet contrasteert met de naastgelegen panden.

### **Visie op de bebouwing**

Visie op de bebouwing (gemeente Hillegom 01-06-2015)

Het plan past binnen de visie op de bebouwing:

#### **Stedenbouwkundige structuur**

- Het gebouw sluit als individueel pand in typologie, gebruik en vorm aan op de omliggende bebouwing.
- Het gebouw bevindt zich op een prominente plek bij de entree van het centrum, en zal dit stuk centrum aanzienlijk verbeteren.

#### **Bebouwing opzet**

- Het gebouw zal in volume aansluiten op de naastgelegen panden.
- Het uitgangspunt voor de vorm van het pand is de traditionele opbouw met een traditionele gevelgeleding.

#### **Beeldkwaliteit**

- Het gebouw zal zich harmonieus voegen met de bebouwing in de straat. Door ingetogen kleurgebruik dat past bij de straat en het gebruik van traditionele materialen.



### **Vormgeving en indeling pui**

- De indeling van de begane grond pui is gerelateerd aan de indeling van de rest van de gevel.
- Er wordt terughoudend kleur gebruikt, met als uitgangspunt het kleurenpalet
- Passend in de historische kern.

### **Woonprogramma**

Woonprogramma Hillegom 2020-2040 (Gemeente Hillegom, 20-05-2020)

Doelstelling 1: Het aanbieden van ruimte voor diverse woonbehoeften met speciale aandacht voor twee kernopgaven:

- a. Zorgen voor een voldoende en gevarieerd aanbod van woningen.
- b. Ondersteuning bieden aan woningzoekenden die specifieke behoeften hebben.

Doelstelling 2: Het voorbereiden van woonwijken en woningen op de toekomst, met de nadruk op de volgende prioritaire opgave:

- c. Zorgen voor toekomstbestendige woonaanbiedingen in onze wijken.

Doelstelling 3: Het bevorderen van langdurig zelfstandig wonen als integraal onderdeel van de gemeenschap, waarbij de volgende prioritaire opgave centraal staat:

- d. Zorgen voor passend woonaanbod voor elke levensfase.

### **Woonbehoefte**

De Gemeente Hillegom stelt dat er een vraag is naar 1440 extra woningen tussen 2018 en 2030.

### **Afwegingskaders**

- Diversiteit in het ontwerp: In grootschalige projecten met meer dan 8 woningen dient er diversiteit te zijn binnen de woningen. Bij projecten met minder dan 8 woningen moeten de woningen variëren in vergelijking met het beschikbare aanbod in de omgeving.
- Duurzaamheid: De normen voor de GPR (Gebouwprestatie Ratio) dienen als maatstaf voor duurzaamheid.
- Geschiktheid voor alle levensfasen: De toegankelijkheid van woningen wordt beoordeeld aan de hand van het Woonkeurlabel, met de voorwaarde dat de woningen zich binnen 300 meter van het centrum bevinden.
- Woonzorg: De nabijheid van voorzieningen in het centrum wordt in overweging genomen met betrekking tot woonzorg.

## Conclusie

In het beleidsstuk over het woonprogramma van Hillegom wordt gesproken over de ambitie om voldoende en gevarieerde woningen aan te bieden in de stad. Onder andere door sloop/nieuwbouw op inbreidingslocaties die intensiever benut kunnen worden. Daarnaast wordt de mogelijkheid voor hoogbouw en verdichting gezien. Daarbij wordt wel aangegeven dat parkeren en groen een uitdaging zijn om in voldoende mate toe te passen. Hiervoor onderzoekt de gemeente de mogelijkheid voor differentiatie in de normen hiervoor. Ook worden er kansen gezien voor kleinere woningen in het lage en middensegment.

Het plan voorziet in een groot gedeelte van deze ambities:

- Er wordt een eenlaags pand gesloopt voor de nieuwbouw van nieuwe woningen. Hiermee wordt het centrum passend verdicht.
- Het programma voorziet in kleinere woningen in het middensegment.
- Door het programma beperkt te houden is er geen verandering in parkeerbehoefte waardoor de parkeerdruk in de omgeving gelijk blijft, de differentiatie voor de parkeernorm is bij dit plan niet nodig.
- in het plan wordt voorzien in groen, in de vorm van een binnentuin, er komt door de verdichting zelfs groen bij in het dorp.
- Het plan beperkt zich tot 7 woningen in 3 types waardoor het aansluit op het afwegingskader betreft variatie in het plan.
- De ambitie is om de woningen te laten voldoen aan de hoogste standaarden voor duurzaamheid, de GPR zal daarvoor leidraad zijn.
- De woningen worden zoveel mogelijk levensloop geschikt ingericht.

## Detailhandelsvisie

Detailhandelsvisie en actieprogramma (Gemeente Hillegom 02-06-2015)

De gemeente Hillegom heeft relatief veel winkels naar rato van inwoners, hierdoor kent het dorp ook relatief veel leegstand van winkelpanden. Daarom is de ambitie om het winkelgebied compact te houden zodat bezoekers van de supermarkten niet ver hoeven te lopen voor de aankopen naast de boodschap. Ook daghoreca wordt gezien als trekker voor bezoekers van het winkelgebied. Voornamelijk in het centrale stuk van de Hoofdstraat kan daghoreca de bezoeker verleiden om langer te verblijven in het winkelgebied. Daarnaast zal met een meer aantrekkelijke bebouwing in de straat de verblijfskwaliteit worden verbeterd.

## Conclusie

Met het plan zal een deel van de winkelruimte worden onttrokken van de voorraad, zo'n 200 m<sup>2</sup>. Er blijft zo'n 150 m<sup>2</sup> commerciële ruimte over. Hiermee wordt er aangesloten op de behoefte van kleinere winkelruimtes, die daarnaast door de maat ook geschikt zijn voor daghoreca. Ook wordt door de nieuwbouw een stuk van de straat, een stuk dat erg verloederd is, flink opgefleurd. De nieuwbouw zal vanaf het Henri Dunantplein goed zichtbaar zijn voor bezoekers van het centrum die hier parkeren. Door de aantrekkelijke architectuur maar ook door de commerciële functie zal dit de bezoeker potentieel meer aantrekken om de Hoofdstraat in te lopen en hier te verblijven.

## Structuurvisie

In de Structuurvisie Hillegom uit 2008 wordt aan de hand van een aantal thema's beschreven welke concrete beleidslijnen en maatregelen zijn vastgesteld. Het gaat om de volgende thema's:

1. Landschap;
2. Bollengebied;
3. Wonen;
4. Bedrijvigheid;
5. Voorzieningen;
6. Bereikbaarheid.

## Wonen

De structuurvisie thema Wonen is een thematische uitwerking van de structuurvisie Hillegom. De kern van de gemeentelijke visie voor wonen is: "Een evenwichtige en sociale dorpsgemeenschap met een compleet voorzieningenaanbod van commerciële en collectieve voorzieningen. "Al met al; een prettige woonplek voor iedereen die in Hillegom wil wonen."

De hoofdlijnen van de visie zijn:

- **Werken aan een evenwichtige bevolkingsopbouw;** Om een evenwichtige bevolkingsopbouw te bewerkstelligen is een zekere groei van Hillegom nodig. Daarbij hanteert de gemeente als richtlijn een inwonertal van 23.000 inwoners in 2020; omdat dit aantal kansen biedt voor een substantiële sturing in bevolkingsopbouw (naast de autonome ontwikkeling van de gemeente). Tevens draagt dit bij aan min of meer voldoende draagvlak voor voorzieningen;
- **Doelgroepen van beleid;** De aandacht voor specifieke groepen die momenteel weinig kansen hebben op de woningmarkt, zoals jonge huishoudens (waaronder gezinnen en starters), moet bijdragen aan de gewenste evenwichtige bevolkingsopbouw. Maar ook beleid voor andere groepen vraagt aandacht; zoals de groeiende groep senioren of de kleine groep (tijdelijke) arbeidsmigranten;
- **Typisch Hillegoms en karakteristieke woonmilieus;** Essentieel voor een ontwikkeling die recht doet aan de eigenheid van de Hillegomse woonmilieus is zicht op de kwaliteiten. Het gaat om de rust en ruimte van het wonen in het groen voor een brede laag van de bevolking, de diversiteit en het dorpse karakter van de stedenbouwkundige opzet, de centrale ligging in de Randstad en het aantrekkelijke voorzieningenniveau. Ontwikkelingen moeten passen binnen deze eigenheid, en waar nodig de kwaliteiten van Hillegom versterken;

## Commerciële voorzieningen

Hillegom heeft momenteel een commercieel voorzieningenniveau dat in omvang achterblijft bij wat gewoon is voor een gemeente van die grootte. Ook heeft dit commerciële voorzieningenniveau te kampen met een beperkte efficiëntie (uitgedrukt in omzet per m2) en is de koopkrachtbinding beperkt. De kwaliteit van het winkelgebied kan dus nog verbeteren. Voor de commerciële voorzieningen zou een zekere groei een goede impuls vormen. De groei van het inwonertal kan

bijdragen om een kwalitatieve impuls aan de commerciële voorzieningen te geven en om het draagvlak te behouden.

### **Stedenbouwkundige uitgangspunten door Blau Stedenbouw**

Om het klimaat op het Krochtplein te verbeteren kan groen, en dan met name bomen, het verschil maken. Zeker met betrekking tot hittestress en uitzicht. Er is een suggestie bijgevoegd met een minimale ingreep in de inrichting, zodanig dat de overmaat in de rijruimte wordt omgezet naar een groenzone tussen de parkeervakken. Hierdoor ontstaat wat ruimte voor groen en een paar extra bomen. Meer vergroening is gewenst als er woningen aan de pleinruimte gebouwd worden. Met onderstaande ingreep blijft het aantal parkeervakken in stand. Een meer kwalitatieve pleinruimte ontstaat pas als er parkeervakken heringericht worden met groen/bomen.

### **Duurzame stedenbouw / gebiedsontwikkeling**

Het gaat om het inspelen op de kansen van de nieuwe bouwlocatie. Juist door in een vroegtijdig stadium aandacht te besteden aan de specifieke kenmerken en mogelijkheden van de bouwlocatie kan er voor gezorgd worden dat een aantrekkelijke woon- en voorzieningenomgeving ontstaat. De gemeente Hillegom hanteert hiertoe het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS). In het RBDS staat het beleid van de gemeente Hillegom voor duurzame stedenbouw. Dit instrument is bedoeld om de milieuambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 2 hectare.

Duurzaamheid is hierbij ruim gedefinieerd als 'People, Planet, Profit' (PPP). Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw is onderdeel van de Duurzaamheidsagenda 2011-2014.

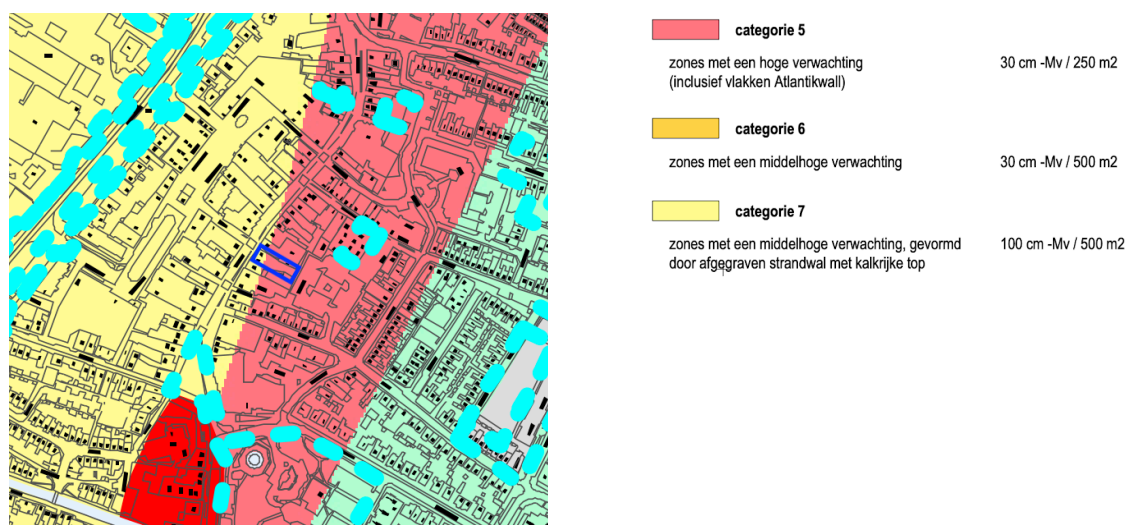
## 5. Omgevingsaspecten

### 5.1 Archeologie en cultuurhistorie

#### Archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart gemeente Hillegom

Conform de “Archeologische Beleidskaart Hillegom 2020” gelden er afhankelijk van de plek op het perceel verschillende archeologische verwachtingen. Deze zijn categorie 5 en 7. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning nodig is bij grondroerende werkzaamheden die dieper reiken dan 0,30 -1,00 meter, en een oppervlakte hebben van 250 m<sup>2</sup> of 500 m<sup>2</sup>.

Het te bouwen oppervlakte van het project is meer dan de 250 m<sup>2</sup> en de diepte zal dieper zijn dan de 1,00 m vanwege de funderingspalen. Er is daarom een archeologisch onderzoek verricht door IDDS.



Figuur 7: Uitsnede kaart archeologische verwachtingskaart

#### Archeologisch onderzoek door IDDS

IDDS Archeologie heeft in oktober 2023 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de Hoofdstraat 83 in Hillegom, gemeente Hillegom. De doel- en vraagstelling van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied op twee niveaus een hoge archeologische verwachting heeft. Het bovenste niveau bevindt zich direct onder en mogelijk ook tussen de huidige funderingen. IDDS Archeologie adviseert daarom om vervolgonderzoek uit te voeren. Dit vervolgonderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, uit te voeren nadat de bestaande bebouwing bovengronds gesloopt is. De gemeente heeft de voorkeur om de ondergrondse sloop archeologisch te laten begeleiden en daarna een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Na dit onderzoek kan de gemeente besluiten of vervolgmaatregelen nodig zijn, zoals een planaanpassing, opgraving, archeologische begeleiding of een combinatie van de drie. Er moet een programma van eisen worden opgesteld voor de archeologische begeleiding en het vervolgonderzoek of proefsleuvenonderzoek. Pas met een door de Omgevingsdienst goedgekeurd PvE kan begonnen worden met de sloopwerkzaamheden. Het volledige rapport treft u in bijlage 1.

## 5.2 Flora en fauna

Dit thema is onderzocht door MBH Consult, die een quick scan wet natuurbescherming heeft verricht. Hierin is gedetailleerd aangegeven welke overwegingen in verband met flora en fauna in acht genomen moeten worden.

Specifieke gebieden, genaamd Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van Europese richtlijnen. Voor deze juridisch beschermde gebieden gelden per gebied specifieke instandhoudingsdoelen voor de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor beschermde natuur is een vergunning nodig. De beoogde ontwikkeling ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet. Nadere onderbouwing is te vinden in het quick scan flora en fauna rapport van MBH Consult.

Het plangebied is niet gelegen binnen een provinciaal beschermd gebied zoals Natuurnetwerk Nederland en belangrijk weidevogelgebied, daarnaast zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig.

Omdat er geen sprake is van een bestemmingswijziging, is verdere toetsing aan de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' niet noodzakelijk.

### **Soortenbescherming**

Er is vervolgonderzoek noodzakelijk naar gebouwbewonende vleermuizen. Dit betreft: Zomer-, winter-, kraam-, en paarverblijfplaatsen van de gewone-, kleine- en ruige dwergvleermuis.

Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 15 maart – 15 juli) plaats te vinden. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is.

Er dient altijd rekening gehouden te worden met de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb).

Het volledige rapport treft u in bijlage 2.

### **Nader onderzoek vleermuizen**

Naar aanleiding van de quickscan van MBH consult heeft WMC-groep een nader onderzoek verricht naar vleermuizen op de locatie. Op basis van een veldonderzoek zijn op de locatie de geschikte plekken voor vleermuizen nader onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat er in het plangebied geen vleermuizen verblijven. Effecten op vleermuizen zijn niet aanwezig. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het volledige rapport treft u in bijlage 6.

## 5.3 Waterhuishouding

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Tevens is via de Invoeringswet Waterwet de saneringsregeling voor waterbodems van de Wet bodembescherming overgebracht naar de Waterwet. Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan.

Het omgevingsaspect water heeft binnen de ruimtelijke ordening vaak een beperkend karakter. Enerzijds moet het ruimtegebruik aansluiten bij het bergen van het water, anderzijds kunnen ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de kwaliteit van het water (watervervuiling). Waterstaatkundig maakt dit plangebied deel uit van het Hoogheemraadschap Rijnland.

In de huidige situatie is het volledige perceel bebouwd en/of verhard. In de nieuwe situatie zal een deel van het perceel voorzien worden van onverhard oppervlak in de vorm van een geveltuin van ca. 5 m<sup>2</sup>. De binnentuin op de verdieping zal voorzien worden van een waterretentie systeem op basis van infiltratie matten waardoor een deel van het hemelwater vertraagd zal worden afgevoerd naar de riolering

### **Conclusie**

In de nieuwe situatie zal de situatie rond waterhuishouding op het projectgebied verbeteren waardoor zal worden voldaan aan dit aspect.

## 5.4 Bodemkwaliteit

Omdat het niet toegestaan is een woonfunctie te realiseren op vervuilde grond is het van belang dit te onderzoeken. Dit betekent dat een bodemonderzoek noodzakelijk kan zijn bij het wijzigen van de bestemming naar wonen. Indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging zal op basis van paragraaf 3.2.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) alleen gebouwd mogen worden wanneer bij de omgevingsaanvraag een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan is gevoegd.

### **Bodemonderzoek door Mol ingenieurs**

Door Mol ingenieurs is in het kader van bodemkwaliteit een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op locatie. Door middel van boringen is de bodemkwaliteit geanalyseerd. Uit de analyse komt naar voren dat de bodem verontreinigd is. In hun rapport noemen ze de volgende conclusie:

- In de boven- en ondergrond overschrijden de gehalten met PAK en enkele individuele zware metalen de interventiewaarde;
- In het grondwater wordt de interventiewaarde niet overschreden;
- Uit de Asbest Quicksan analyses blijkt dat de puinhoudende grond geen asbest bevat.

De hypothese verdacht voor bodemverontreiniging wordt bevestigd, aangezien in de grond sterk verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond. De bodem voldoet niet aan de kwaliteitswaarden die vastgesteld zijn om een bouwactiviteit op een bodem gevoelige locatie toe te laten. De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het instellen van verder onderzoek. Opgemerkt wordt dat indien bijvoorbeeld bij herinrichtingswerkzaamheden grond vrijkomt die niet ter plaatse kan worden hergebruikt, er restricties gelden ten aanzien van het hergebruik.

Het volledige rapport treft u in bijlage 3.

De omgevingsdienst geeft aan dat het uitvoeren van verder onderzoek niet doelmatig wordt geacht vanwege het feit dat de bodem op de omliggende percelen eveneens sterk verontreinigd zijn met PAK en zware metalen. De locatie zal geschikt worden gemaakt voor wonen en detailhandel door de bodem af te sluiten met een gesloten isolatie. Deze isolatie zal ook aangebracht worden t.p.v. het tuintje aan de het Krochtplein zodat de volledige bodem op de locatie gesloten is. Er zijn geen belemmeringen aanwezig op de locatie die het afsluiten van de bodem kunnen belemmeren.

## 5.5 Luchtkwaliteit

### Wet milieubeheer

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

- 3% criterium:
- ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

### Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit

Fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wm geeft aan wanneer een (luchtvervuilend) project toelaatbaar is. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken, dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
- **een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging**
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

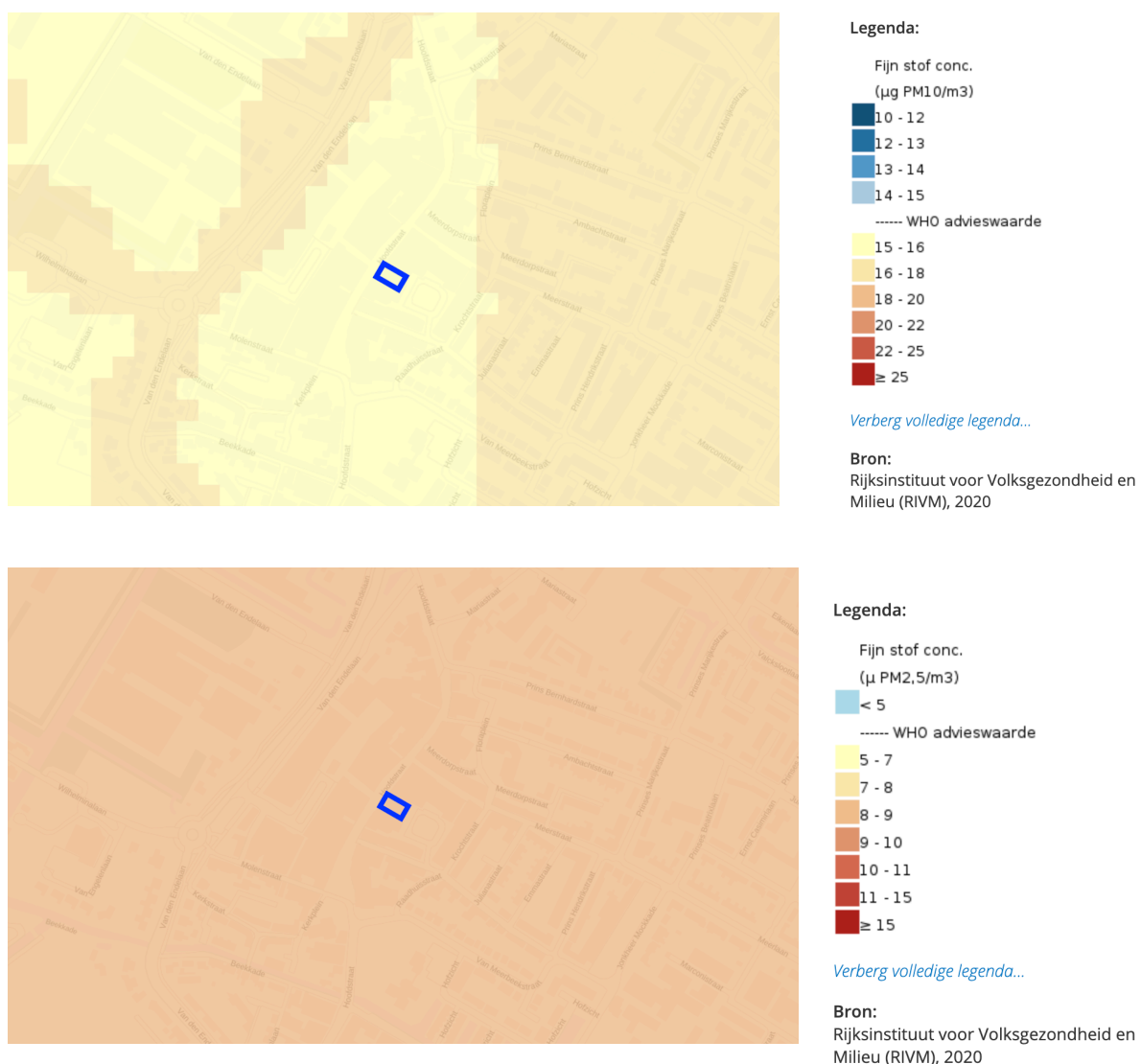
In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide



of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

De Regeling NIBM geeft voor specifieke projecten kwantitatieve grenzen. Zo is een nieuwbouwproject met maximaal 1500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) per definitie NIBM Draagt een project 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging? Dan is geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig. Wel moet altijd sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

## Bestaande luchtkwaliteit



Figuur 8: luchtkwaliteitskaart RIVM Bron: RIVM

De bestaande luchtkwaliteit ligt boven de advieswaarde van de WHO. Fijnstof PM10 ligt net boven de advieswaarde en fijnstof PM2,5 ligt met drie waarden boven de advieswaarde.

## 5.6 Verkeer en parkeren

Het 'Parkeerbeleid Hillegom' opgesteld in 2016 omschrijft de parkeernota van Gemeente Hillegom. In dit document zijn de volgende gegevens vastgesteld :

### Parkeernormen:

- 3,3 per 100m<sup>2</sup> detailhandel
- woningen gestapeld <65 m<sup>2</sup> BVO = 1,4 (bezoekers aandeel 0,3)
- woningen gestapeld >65 m<sup>2</sup> BVO = 1,6 (bezoekers aandeel 0,3)

### Bestaande situatie parkeerbehoefte:

368 m <sup>2</sup> BVO detailhandel	(incl. zolder)	3,68 x 3,3	= 12,15
<b>totaal</b>			<b>= 13 stuks</b>

### Nieuwe situatie parkeerbehoefte:

Voor de nieuwe parkeerbehoefte wordt er uitgegaan van dubbel gebruik, hiervoor is de koopavond als leidend moment bepaald. Hierbij wordt uitgegaan van een aanwezigheidspercentage van 75% voor de detailhandel, 70% voor de bezoekers van de woningen en 80% voor de bewoners van de woningen.

185 m <sup>2</sup> BVO detailhandel	1,85 x 3,3	= 6,1	x 75%	= 4,58
woningen <65 m <sup>2</sup> BVO (bewoners)	8 x 1,1	= 8,8	x 80%	= 7,0
woningen bezoekers aandeel	8 x 0,3	= 2,4	x 70%	= 1,68
<b>totaal</b>				<b>= 13 stuks</b>

### Mogelijk te gebruiken parkeervoorzieningen:

De Hoofdstraat en het Henri Dunantplein hebben beide een parkeerschijfzone waar maximaal 1 uur geparkeerd mag worden. Daarnaast zijn er twee parkeergarages in het centrum waar tijdens openingstijden van de winkels geparkeerd kan worden, dit zijn de Parkeergarage Centrum en Parkeergarage Brakershof. Dit betekent dat een groot deel van de parkeervoorzieningen in het centrum alleen te gebruiken zijn voor bezoekers van het centrum en niet geschikt voor de bewoners. Opties in het centrum om te parkeren voor bewoners zijn:

1. Het Krochtplein (gratis parkeren op pleintje, en direct aansluitend op de entree van de woningen)
2. De van den Endelaan (gratis parkeren op parkeerterrein langs de weg op ca. 100m afstand)

3. Straatparkeren in de wijk ten oosten van het centrum (gratis parkeren vaak binnen 100m afstand)

### **Conclusie:**

De parkeerplekken die nodig zijn bij de ontwikkeling van 8 woningen zijn er evenveel als dat er nodig waren ten tijde en ten behoeve van de detailhandel. De parkeerbehoefte blijft in de nieuwe situatie hetzelfde als in de bestaande situatie. Parkeren kan net als in de bestaande situatie in de omgeving plaatsvinden, dit kan op meerdere plekken: Het Krochtplein, langs de van den Endelaan en straatparkeren in de wijk.

### **Mogelijk te gebruiken parkeervoorzieningen**

De Hoofdstraat en het Henri Dunantplein hebben beide een parkeerschijfzone waar maximaal 1 uur geparkeerd mag worden. Daarnaast zijn er twee parkeergarages in het centrum waar tijdens openingstijden van de winkels geparkeerd kan worden, dit zijn de Parkeergarage Centrum en Parkeergarage brakershof. Dit betekent dat een groot deel van de parkeervoorzieningen in het centrum alleen te gebruiken zijn voor bezoekers van het centrum en niet geschikt voor de bewoners. Opties in het centrum om te parkeren voor bewoners zijn:

- Het Krochtplein (gratis parkeren op pleintje, en direct aansluitend op de entree van de woningen. Er zijn echter wel plannen voor een parkeerschijfzone op een gedeelte van dit plein).
- De van den Endelaan (gratis parkeren op parkeerterrein langs de weg op ca. 100m afstand).
- Straatparkeren in de wijk ten oosten van het centrum (gratis parkeren vaak binnen 100m afstand).

## **5.7 Bedrijven en milieuzonering**

Er bevinden zich geen bedrijven(terreinen) in de nabijheid van het projectgebied die een milieuzone kennen die over het projectgebied reikt. De directe omgeving van het plan kan aangemerkt worden als gemengd gebied met hoofdzakelijk woningen en detailhandel. Aan de Hoofdstraat zijn een aantal horecazaken gevestigd: Hoofdstraat 77a; pizza en grillroom Roza en Hoofdstraat 84; Restaurant La Fratello. Maar ook water verder weg: Hoofdstraat 103; Snackbar Kwalitaria en Meerstraat 2; Take Away Wok Aroi Tai Wok. Voor al deze horeca geldt dat zij gebonden zijn aan de milieuwetgeving horeca en het activiteitenbesluit milieubeheer. Omdat deze horeca zich bevindt in een gebied met woningen is het verplicht om maatregelen te treffen om geuroverlast te voorkomen in de nabije omgeving, zoals door het toepassen van een goede afvoer van kooklucht en ontgeuringsinstallatie. De gemeente kan maatregelen treffen wanneer er toch geuroverlast ontstaat voor omwonenden door bijvoorbeeld de openingstijden te beperken of een bepaald type horeca niet meer toe te staan.

## **5.8 Externe veiligheid**

Het project omvat appartementen waarmee het beschouwd kan worden als een gebouw dat beschermd moet worden vanwege externe veiligheidsrisico's. Op basis van de Atlas leefomgeving is in kaart gebracht wat relevante risicobronnen in de omgeving zijn. Hieruit blijkt dat het

plangebied niet binnen het aandachtsgebied ligt van een risicobron. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

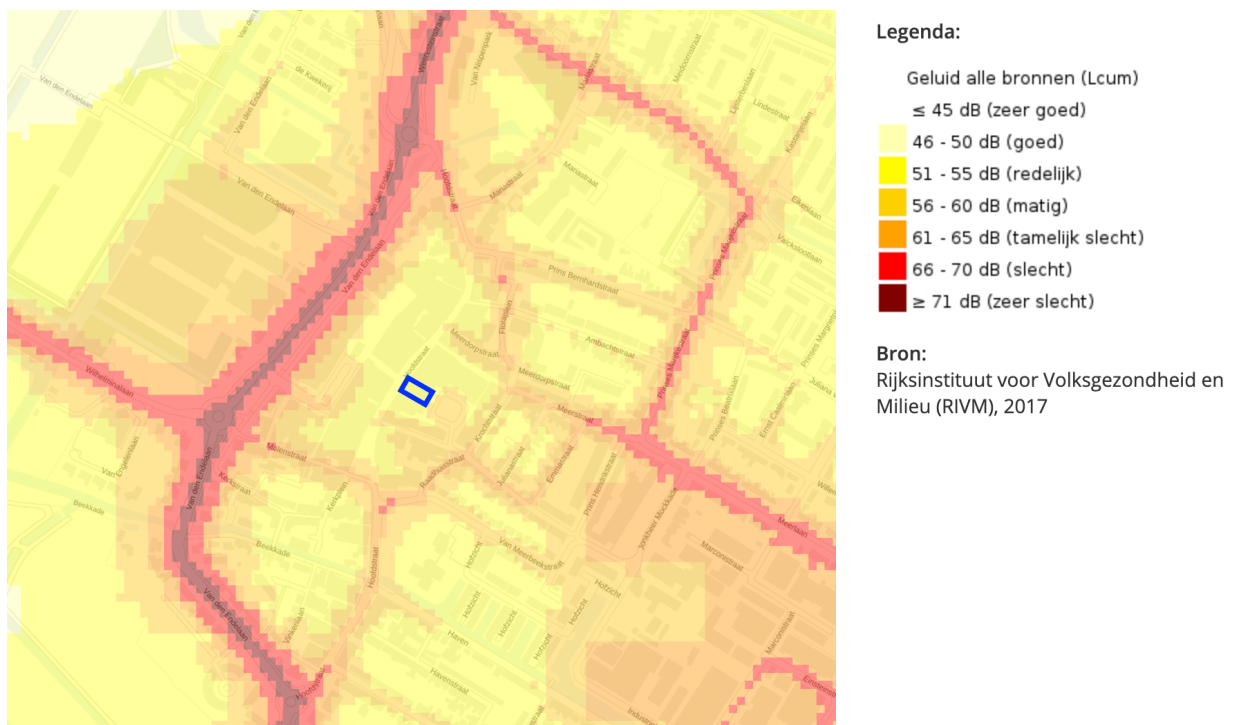
## 5.9 Geluid

Er zijn geen geluidsbronnen in de nabijheid van het projectgebied die voor een overschrijding van de voorkeurswaarden kan zorgen volgens de wet geluidhinder. De geluidsbelasting op de woningen is beschouwd door Mobius Consult.

Het volledige rapport treft u in bijlage 4.

Uit overleg met Omgevingsdienst West Holland is naar voren gekomen dat er geen sprake is van een relevante geluidsbelasting van wegverkeer in de omgeving. Het plan voldoet aan de wet geluidhinder, er is geen hogere waarde besluit nodig om dit plan te realiseren.

### Hoewel er

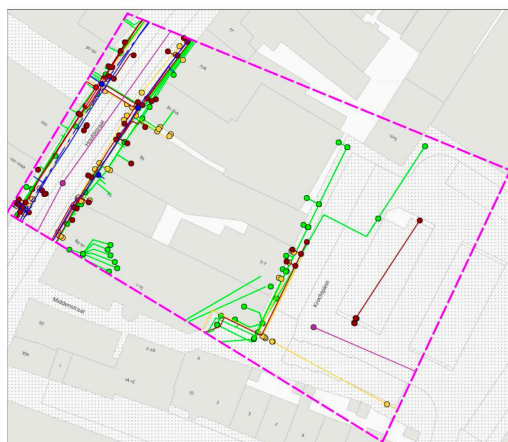


*Figuur 9: Geluidkaart RIVM Bron: RIVM*

De kaart van geluid in Nederland geeft aan dat op onze locatie redelijk wat geluid van verschillende bronnen is, echter het geluid overschrijdt niet de grens van 55 dB.

## 5.10 Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig op het perceel die de ontwikkeling beperken.



Figuur 10: Uitsnede kaart Klic melding.

## 5.11 Duurzaamheid

### Beleidskader

Het algemene kader voor het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de gemeente Hillegom staat in de Duurzaamheidsagenda “Samenwerken en Verbinden”. De Duurzaamheidsagenda kent een directe relatie met de ruimtelijke ordening waar het gaat om de doelstellingen voor duurzaam bouwen, duurzame inrichting van gebieden en duurzame stedenbouw. Ook het klimaatbeleid heeft een directe relatie met de ruimtelijke ordening. Daarom is ook het Regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland relevant bij ruimtelijke ontwikkelingen. In 2008 heeft de gemeente Hillegom in samenwerking met de Milieudienst het Plan van aanpak regionaal Klimaatprogramma 2008-2012 Holland Rijnland vastgesteld.

In het kader van het Klimaatprogramma is een CO<sub>2</sub>-kansenkaart opgesteld. Berekend is, dat de Kabinetsambitie een CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van 600 kiloton in 2030 voor onze regio betekent. Dit klimaatbeleid is breed opgezet en bestrijkt onder meer de doelgroepen ‘woningen’, ‘bedrijven’, ‘duurzame energieproductie’, ‘bouwers en projectontwikkelaars’ en ‘mobiliteit’.

Hillegom vindt duurzaamheid een belangrijk integraal onderdeel van ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente streeft ernaar dat elke ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan economie, maatschappij en milieu, zowel op de korte als op de lange termijn. Zij wil daarmee ook de leef- en omgevingskwaliteit op een specifieke locatie op een zo hoog mogelijk niveau brengen.

Voor kleinere bouwprojecten (minder dan 10 woningen, utiliteitsbouw minder dan 3000 m<sup>2</sup> bvo) geldt dat de gemeente initiatiefnemers informeert over duurzaam bouwen via de Infobladen Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. De gemeente kan bij deze projecten onder meer een gratis licentie verstrekken voor GPR gebouw. Daarmee kan de initiatiefnemer onderzoeken welke ambities gehaald worden. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijven. Voor de grond-, weg- en waterbouw kan voor kleine projecten gebruikgemaakt worden van de ambities die gelden voor middelgrote projecten. Dit is uitgewerkt in de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008.

### **Duurzame sloop**

De huidige bebouwing zal gesloopt worden. Hierbij zal aandacht zijn voor het scheiden van afkomende materialen die hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. Het bestaande gebouw is traditioneel gebouwd met voornamelijk metselwerk als hoofd bouw materiaal. Er zal onderzocht worden of de bakstenen geschikt zijn voor hergebruik, daarnaast zou ook een groot deel van het staal (balken) hergebruikt kunnen worden bij andere projecten. De ambitie is om de sloop van dit pand en meerdere buurpanden gelijktijdig te laten plaatsvinden waardoor er ruimte ontstaat om de materialen op locatie gescheiden af te voeren.

### **Natuurinclusiviteit**

Er zal in het project aandacht worden besteed aan natuurinclusiviteit. Met name zal er met het project hoogwaardig groen worden toegevoegd op een plek waar momenteel geen planten aanwezig zijn. Ook zal onderzocht worden of hoogwaardig groen op de platte daken toegepast kan worden in de vorm van grassen, heide en duinplanten. Ook zullen er nestkasten worden toegepast voor vleermuizen en huismussen. De oostgevel aan het Krochtplein lijkt geschikt voor plaatsing van nestkasten voor vleermuizen, in de fries onder de goot.

### **Circulair materiaalgebruik en flexibiliteit**

In het project zal aandacht zijn voor circulair materiaalgebruik en flexibiliteit. In het ontwerp worden droogbouw binnenwanden en dekvloeren toegepast die bij een veranderende wens verwijderd of aangepast kunnen worden. Hierbij kunnen eventueel in de toekomst meerdere woningen samengevoegd of gesplitst worden. Ook zal een groot deel van de gebruikte materialen C2C gecertificeerd zijn.

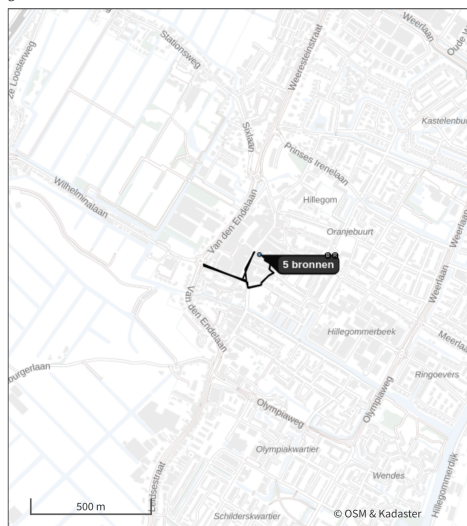
### **Klimaatadaptatie**

Er is bij het project aandacht voor klimaatadaptatie. Onder andere zijn er maatregelen getroffen voor regenwaterretentie op de daken en zal er een hogere isolatiewaarde dan het Bouwbesluit toeschrijft toegepast worden.

## 5.12 Stikstof

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Om in het kader van de vergunningaanvraag te onderzoeken wat de stikstofdepositie is tijdens de bouw- en gebruiksfase is een berekening benodigd om te onderzoeken of aangewezen soorten geen nadelige invloed kunnen ondervinden van de plannen.

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



Er is door MCK architectuur met behulp van de AERIUS calculator een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het rapport 'Aerius project berekening Hoofdstraat 83' zijn hiervan de resultaten beschreven. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan deze plantoelichting. Geconcludeerd wordt in het onderzoek dat zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase blijkt dat de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er zijn geen belemmeringen voor het aspect stikstof voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Figuur 11: Kaart van de Aerius berekening

## 5.13 Milieueffectrapportage

Er is sprake van het realiseren van een kleinschalig appartementengebouw met winkel op de begane grond en acht appartementen op de verdieping. Gezien de reeds bestaande winkelfunctie gaat het hier om de realisatie van 8 appartementen in een bestaand stedelijk gebied. Op basis van jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat het plan te kleinschalig is en niet aangemerkt hoeft te worden als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder D11.2 uit de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is voor dit plan niet van toepassing.

## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal voorzien in 8 middelgrote appartementen die voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Hiermee zal in de huidige grote woningbehoefte worden voorzien.

### 6.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van het voorgenomen initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is reeds eigenaar van de opstal en bijbehorend perceel. Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door middel van leges en een anterieure overeenkomst.

Er is reeds een kosten-batenanalyse uitgevoerd, deze heeft aangetoond dat dit plan haalbaar is.



## 7. Conclusie en procedure

### 7.1 Conclusie

Vanuit het beleid en de regelgeving en de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is maatschappelijk en economisch uitvoerbaar. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

### 7.2 Procedure

Ten behoeve van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.