



Omgevingsdienst West-Holland

Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland.

Aan: Samenwerkorganisatie HLTsamen

Datum advies: 29 juli 2020

Gegevens project

Locatie	Thorbeckelaan 40 (leerwinkel) en van der Duyn van Maasdamlaan 5 (smurfenbos)
Gemeente	Hillegom
Kenmerk Omgevingsdienst	D2020-095532
Zaaknummer Omgevingsdienst	2020-006777
Bestemmingsplan	Treslong-Meer en Dorpen (vastgesteld 9 juli 2009)

Algemeen

Na het leegkomen van schoolgebouw 'de Leerwinkel' en maatschappelijk verzamelgebouw 'smurfenbos' komen deze locaties beschikbaar voor herontwikkeling. Naar verwachting worden deze locaties ingezet voor (gestapelde) woningbouw.

Van toepassing is het bestemmingsplan Treslong-Meer en Dorpen (vastgesteld 9 juli 2009). Op basis van dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Maatschappelijk met een specifieke aanduiding o(onderwijs). Dit laatste betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden.

Verbeelding van het plan



Figuur 1, Verbeelding van het plan - locatie plangebieden Thorbeckelaan 40 en van der Duyn van Maasdamlaan 5.

Hieronder treft u de resultaten aan van de quickscan.

Tabel met conclusies quickscan

Milieuaspect	Aandachtspunten	Geen belemmeringen	Aandachtspunt/onderzoek nodig ?
Asbest	Pand van voor 1984: ja		X, asbestinventarisatierapport
Besluit m.e.r.	Activiteit besluit m.e.r.: n.t.b.		X, omvang van het plan verduidelijken
Bedrijven en milieuzonering		X	
Bodem	Info aanwezig: ja		X
Archeologie			X, onderzoek als de ingrepen de ondergrenzen overschrijden
Geluid	Geluidgevoelige bestemming: ja		X, akoestisch onderzoek
Lucht	NIBM: ja	X	
Externe Veiligheid		X	
Ecologie	Soortenbescherming Gebiedsbescherming		X, ecologische quickscan X, AERIUS berekening ivm stikstofdepositie
Duurzaamheid			X

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de aspecten asbest, Besluit m.e.r., bodem, archeologie, geluid, ecologie en duurzaamheid nog nader beschouwd moeten worden.

Asbest

Beoordeling

Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is het pand Thorbeckelaan 40 (leerwinkel) gebouwd in 1974 en het pand van der Duyn van Maasdamlaan 5 in 1970. Dit betekent dat de inventarisatieplicht van toepassing is. De panden zullen voor de realisatie van dit plan worden gesloopt. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een asbestinventarisatierapport worden opgesteld dat geschikt is voor de geplande werkzaamheden. Het rapport moet worden ingediend bij de sloopmelding via het Omgevingsloket online.

Conclusie

Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een asbestinventarisatierapport worden opgesteld.

Besluit milieueffectrapportage

Beoordeling

Momenteel staat op de locatie een eenlaags onderwijs gebouw. Dit gebouw staat, welliswaar aan de rand van de wijk, maar wel duidelijk in stedelijk gebied.

Uit diverse jurisprudentie inzake het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot het Besluit m.e.r. blijkt dat niet alleen de omvang van de wijziging, maar ook de vigerende bestemming van het gebied een rol speelt bij het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de uitspraken van 18 juli 2018 (ECLI:NL: RVS; 2018:2414) en 29 juni 2017 (ECLI:NL: RBOBR: 2017:3537). Ook het opvullen van een open gebied in een stedelijke omgeving en het uitbreiden van bebouwing op basis van een uitspraak 12 juni 2019 (ECLI:NL: RVS; 2019:1879) en een tussenuitspraak van de AbRvS van 22 mei 2019, ECLI:NL: RVS:2019:1668 niet zonder meer te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Hoewel hier sprake is van een, binnenstedelijk gebied, gebruikelijke bestemming in een woonomgeving, moet voor de realisatie het bestemmingsplan wel worden aangepast. Daarnaast zal een bestaande gebouw worden vervangen door een nieuw appartementengebouw.

De omvang van dit plan, is op basis van de beschikbare informatie niet te bepalen. Het is daarom ook niet mogelijk na te gaan in hoeverre bestaande jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling voor dit plan van toepassing kan zijn.

Conclusie

Op basis van de gegevens is niet te bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in D 11.2. van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Graag ontvangen wij meer informatie over de omvang van het plan (aantal appartementen).

Bedrijven en milieuzonering

Beoordeling

Het plangebied ligt in een rustige woonwijk. In de omgeving van de twee locaties liggen voornamelijk woonbestemmingen. Er is één kantoorbestemming aanwezig. Een kantoor heeft een milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter.

De planlocaties liggen op 23 meter (de leerwinkel) en 65 meter (smurfenbos) van het kantoor.

Op de Van Limburg Stirumlaan 36 zit een electrotechnisch bedrijf (SBI-2008: 293), met milieucategorie 2 en richtafstand 30 meter in een rustige woonwijk. De inrichting is in het KvK uitgeschreven. Wellicht is dit bedrijf hier niet meer actief. Echter is het dossier in ons systeem nog niet gesloten. Voor het geval dat deze inrichting wel nog actief is:

De afstand van dit bedrijf tot de Leerwinkel bedraagt ongeveer 25 meter.

Aangrenzend aan het bedrijfspand zitten echter al woningen, dus het toevoegen van nieuwe wooneenheden op grotere afstand zal geen belemmerende invloed hebben op de bedrijfsvoering.

Ter plaatse van de woningen naar alle waarschijnlijkheid een goed woon- en leefklimaat geboden worden.

Conclusie

Er is vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor het omzetten van de maatschappelijke bestemmingen naar wonen.

Bodem

Beoordeling

Op de ontwikkelingslocatie zijn bij de Omgevingsdienst de volgende gegevens bekend:

- Op de locatie Thorbeckerlaan 40 is bij de Omgevingsdienst een verkennend bodemonderzoek bekend (Adverbo; kenmerk 16.10.0633.0519; d.d. 21 september 2016). De ligging van het onderzoek is weergegeven als roze vlak in onderstaande figuur 2.



Figuur 2 ligging onderzoeksgebied

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Zintuiglijk zijn geen bodemvreemde bestanddelen en/of asbestverdachte materialen in en op de bodem aangetroffen.
 - Het puinpad nabij het speelveldje (ter plaatse van boring 7) is indicatief licht verontreinigd met asbest en niet verontreinigd met de onderzochte overige stoffen. Omdat sprake is van een indicatief gehalte is nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest nog nodig.
 - Naast het speelveldje (ter plaatse van boring 8) zijn in de bovengrond baksteen-, glas- en betonresten aangetroffen. De boven- en de ondergrond zijn niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
 - Het grondwater is niet tot licht verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Op de ontwikkelingslocatie Van der Duyn van Maasdamlaan 5, het park en de watergangen zijn geen bodemonderzoeken bekend.
 - Op de locatie zijn geen (voormalige) potentieel bodembedreigende bedrijfsactiviteiten bekend.
 - De locatie is niet gelegen in het toemaakdegebied.
 - Op de locatie zijn geen ondergrondse tanks bekend.
 - In het verleden zijn op de locatie (voormalige) sloten gedempt om de bebouwing te realiseren. Omdat niet bekend is met welk materiaal deze sloten in het verleden gedempt zijn, zijn deze dempingen verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Conclusie

Het puinpad nabij het speelveldje is indicatief licht verontreinigd met asbest. Omdat sprake is van een indicatief gehalte is nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest nodig. Ook het dempingsmateriaal van de voormalige sloten is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Het overige deel van het perceel is onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Omdat aangegeven is dat men na het vrijkomen van de gebouwen zo snel mogelijk wil starten met bouwen wordt geadviseerd een bodemonderzoek volgens de NEN5740 uit te voeren op de hele ontwikkelingslocatie, inclusief de locaties welke een gevoeliger gebruik zullen krijgen, de locaties van de nieuwbouw en de verdachte locaties (puinverhardingen en voormalige (gedempte) sloten op die plaatsen waar watergangen worden vergroot/gerealiseerd).

Voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van de woningen is dan al een recent verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 beschikbaar.

Bij graafwerkzaamheden en het toepassen van grond voor de herinrichting dient te worden gehandeld volgens de daarvoor bestemde regelgeving. In het bijzonder wordt hiervoor gewezen op het Besluit bodemkwaliteit. Wanneer grond van de locatie wordt afgevoerd is het nodig deze voorafgaande aan de toepassing te onderzoeken volgens AP04 inclusief PFAS/PFOA.

Archeologie

Beoordeling en conclusie

Aangezien er een nieuw bestemmingsplan opgesteld zal worden, zal rekening gehouden moeten worden met de gemeentelijke beleidskaart archeologie. Voor de plangebieden geldt een lage verwachting, waarbij onderzoek noodzakelijk is voor ingrepen groter dan 1.000 m² die dieper gaan dan 30 cm. Dit zal dan ook als dubbelbestemming moeten worden opgenomen in het conceptbestemmingsplan zolang er nog geen onderzoek is uitgevoerd. En afhankelijk van de plannen zal het waarschijnlijk noodzakelijk zijn om een onderzoek uit te voeren (wanneer de ingrepen de ondergrenzen overschrijden).

Geluid

Beoordeling

Locatie Thorbeckelaan 40

De locatie ligt op een afstand van circa 100 meter van de Weerlaan. Er moet geluidonderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting vanwege verkeer op de Weerlaan. Vermoedelijk zullen hogere waarden vastgesteld moeten worden.

De overige wegen in de omgeving hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarom hoeft de geluidbelasting van het verkeer op de ze wegen niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient wel aandacht besteed te worden aan de geluidbelasting vanwege verkeer. Geadviseerd wordt om in het uit te voeren akoestisch onderzoek ook deze 30 km/uur wegen mee te nemen.

Locatie Van der Duyn van Maasdamlaan 5

De locatie ligt op een afstand van circa 30 meter van de Weerlaan. Er moet geluidonderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting vanwege verkeer op de Weerlaan. Mogelijk moeten hogere waarden vastgesteld moeten worden.

De overige wegen in de omgeving hebben een maximum snelheid van 30 km/uur. Daarom hoeft de geluidbelasting van het verkeer op de ze wegen niet getoetst te worden aan de Wet geluidhinder. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient wel aandacht besteed te worden aan de geluidbelasting vanwege verkeer. Geadviseerd wordt om in het uit te voeren akoestisch onderzoek ook deze 30 km/uur wegen mee te nemen.

Wij adviseren om, afhankelijk van de ontwikkeling, het aspect geluid mee te nemen als ontwerp parameter bij de verdere herontwikkeling van deze locaties.

NB. Dit punt zal met name gelden voor de locatie Van der Duyn van Maasdamlaan 5.

Conclusie

Voor beide locaties moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Mogelijk dat aanvullende maatregelen nodig zijn.

Luchtkwaliteit

Beoordeling en conclusie

Woningbouw op de locatie van de voormalige school is een niet in betekenende mate (NIBM) project, dat niet hoeft te worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen. De planlocatie ligt op ruime afstand van drukke doorgaande wegen. De concentraties stikstofdioxide en fijnstof liggen ruim onder de wettelijke grenswaarden.

De luchtkwaliteit levert op deze locatie geen belemmeringen op in verband met de goede ruimtelijke ordening. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Beoordeling

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Externe Veiligheid is geen belemmering voor het realiseren van het plan.

Ecologie

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid ligt op ongeveer 3,5 kilometer afstand van het plangebied. Andere Natura 2000 gebieden liggen op grotere afstanden.

Of er effecten door stikstofdepositie zullen ontstaan op Natura 2000 gebieden hangt af van de omvang en de aard van het plan (bv aantal en type woningen), en van de wijze waarop gebouwd wordt: welke werktuigen worden ingezet (vermogen, bouwjaar, draaiuren, stageklasse, brandstofverbruik).

Gezien de omvang van het terrein en omdat het om gestapelde woningbouw gaat lijkt ons een stikstofdepositieberekening onvermijdelijk. Als de plannen zijn uitgewerkt, moet een berekening met AerijsCalculator worden uitgevoerd. In de berekening moeten de sloop- en bouwphase worden gemodelleerd, inclusief bouwverkeer, en van de gebruiksfase het aantal verkeersbewegingen en eventueel gasverbruik van de woningen/gebouwen.

Als de berekening beschikbaar is, wordt duidelijk of het plan stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden veroorzaakt en welke vervolgacties nodig zijn: ecologische voortoets, eventueel gevolgd door een passende beoordeling, en eventueel een aanvraag voor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Voor de uitvoering van de stikstofberekening, ecologische voortoets en passende beoordeling moet gerekend worden op enkele weken per onderzoek. Voor de procedure voor een Wnb-vergunning moet rekening worden gehouden met vele maanden.

Overige gebieden

De afstand van het plangebied tot het Natuurnetwerk Nederland bedraagt 1,5 kilometer. Het plangebied is niet gelegen in een weidevogelgebied of in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Soortenbescherming

Het plan omvat de sloop van de bestaande gebouwen en herinrichting van het omliggende park en waterpartijen en nieuwbouw. Het gebouw aan de Thorbeckelaan 40 bestaat uit een enkele bouwlaag met een plat dak. Wij verwachten daar geen beschermde soorten, maar geheel uit te sluiten is aanwezigheid niet. Wanneer het pand gesloopt wordt, zijn effecten op beschermde soorten niet uit te sluiten. Als verblijfplaatsen van bijvoorbeeld vogels en vleermuizen in het te slopen gebouw vernietigd worden dan wordt de Wet natuurbescherming overtreden. Ook in de bomen en de begroeiing in het omliggende park kunnen verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig zijn. Verwijdering van bomen of struiken kan dus een effect op beschermde soorten hebben. Daarom is een ecologische quickscan nodig naar de geschiktheid van het gebouw en de omgeving voor beschermde soorten. De quickscan moet worden uitgevoerd door een ecologisch deskundige.

Voor de quickscan kan doorgaans volstaan worden met een bureaustudie en een enkel veldbezoek. Een ecologische quickscan kan op elk moment van het jaar worden uitgevoerd. Of er vervolgonderzoeken nodig zijn hangt af van de uitkomst van de quickscan: welke soorten kunnen mogelijk aanwezig zijn in het gebied.

In een nader onderzoek moet vastgesteld worden of deze soorten daadwerkelijk aanwezig zijn. Voor elke soort zijn meerdere veldbezoeken nodig. Wij verwachten dat in het plangebied mogelijk huismussen en vleermuizen voorkomen. Andere beschermde soorten worden niet verwacht. Voor de huismus zijn minstens twee veldbezoeken in de periode 1 april – 15 mei nodig of 4 bezoeken in de periode 10 maart - 20 juni. Ook voor een nader onderzoek naar vleermuizen zijn meerdere veldbezoeken nodig, waarbij voor elke vleermuissoort andere eisen gelden voor wat betreft de geschikte periode, tijdstip van de dag en bezoekfrequentie. Vleermuisonderzoek moet globaal worden uitgevoerd tussen mei en oktober. Deze onderzoeken blijven drie jaar geldig.

Of mitigerende maatregelen nodig zijn hangt af van de uitkomst van de ecologische quickscan en de eventueel uitgevoerde nadere soortgerichte onderzoeken. Het is in dit stadium voorbarig om al uitspraken te doen welke mitigerende maatregelen nodig zijn, en mogelijk zijn, om schade aan beschermde soorten te beperken. Dat komt aan de orde komen als alle onderzoeken zijn uitgevoerd. Dan moet ook duidelijk worden of er een ontheffing van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming nodig is. Deze ontheffing wordt verleend door de Omgevingsdienst Haaglanden (bevoegd gezag namens de provincie Zuid-Holland). Deze zal ook een oordeel geven over de voorgestelde mitigerende maatregelen. Met de aanvraag ontheffing en aanbrengen van mitigerende maatregelen moet rekening gehouden worden met een doorlooptijd van minstens een jaar.

Natuur-inclusief bouwen

Bij de realisatie van een nieuw project kunnen maatregelen worden genomen om de natuur te versterken en het leefgebied voor soorten te verbeteren. Zo kan bij de bouw van de nieuwe woningen aandacht gegeven worden aan de toegankelijkheid van de woningen voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus. Zie voor meer informatie:

- Huismussen: www.vogelvide.nl
- Gierzwaluwen: www.waveka.nl
- Vleermuizen: www.zoogdiervereniging.nl/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen.nl

Conclusie

Gebiedsbescherming

Voor dit plan is een stikstofdepositieberekening nodig. Als de plannen zijn uitgewerkt, moet een berekening met AeriesCalculator worden uitgevoerd. In de berekening moeten de sloop- en bouwphase en van de gebruiksfase worden gemodelleerd. Als de berekening beschikbaar is, wordt

duidelijk of het plan effecten op Natura 2000 gebieden veroorzaakt en welke vervolgacties nodig zijn (ecologische voortoets, passende beoordeling, vergunning Wet natuurbescherming).

De overige beschermde gebieden (Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebieden, strategische reservering natuur, karakteristieke landschapselementen) veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.

Soortenbescherming

Voor dit plan is een ecologische quickscan nodig om de geschiktheid van het gebouw en de omgeving voor beschermde soorten te onderzoeken. De ecologische quickscan moet worden uitgevoerd door een ecologisch deskundige.

Duurzaamheid

Toetsing aan Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie is opgenomen dat bij nieuwbouw van woningen in de zes deelgebieden (zie paragraaf 4.3) onderstaande streefwaardes (GPR Gebouw) worden gehanteerd:

- DuurzaamheidsPrestatie Gebouwen (DPG, combinatie van milieu en energie) minimaal een 8;
- gezondheid en gebruikskwaliteit minimaal een 8;
- toekomstwaarde minimaal een 7 (of bij de keuze voor een ander instrument vergelijkbare streefwaardes te formuleren).

Beoordeling

Er zijn voor dit plan nog geen bouwtechnische gegevens bekend over de uiteindelijke invulling op gebouw niveau. Op grond van de beschikbare gegevens kan niet worden bepaald of de ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en de wettelijke regelgeving op gebouw niveau.

Wij adviseren bij de verdere uitwerking dan ook de nodige aandacht te besteden aan de duurzaamheidsaspecten. We geven daarbij de volgende punten ter overweging:

Stedenbouwkundig niveau

Het plan wordt in harmonie ontworpen met zijn natuurlijke omgeving, door aansluiting op bestaande schaal, groen, water, structuur, karakter en architectuur.

Gebouw en oriëntatie

- Oriëntatie indien mogelijk gunstig situeren ten opzichte van actieve en passieve zonne-energie.
- Hellingshoeken daken gunstig ontwerpen, dan wel aanpassen, op zonne-energie.

Waterhuishouding

- Hemelwater lokaal opvangen en afkoppeling naar het oppervlaktewater, (bv-regentonnen).
- Klimaatbestendig bouwen tegen hitte- en droogtestress door voldoende groen in de wijk en op het dak.

Mobiliteit en duurzaamheid

- Realiseren van laadpalen en autodelen.
- Parkeren en dubbel ruimtegebruik d.m.v. zonnepanelen op overkapping.

Gebouwniveau

- Energie: Goede energieprestatie, bij voorkeur energie neutraal.
- Gebruikskwaliteit: Goede, toegankelijke, functionele en veilige gebouwen.
- Circulair en milieu:
 - Inzetten op hergebruikte en/of duurzaam geproduceerde materialen om zodoende schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen als gevolg van de productie van bouwmaterialen te beperken. Aangezien er eerst gesloopt gaat worden hier extra aandacht aan besteden.
 - Toepassing van CO₂-absorberende materialen, zoals CO₂-absorberende verhardingen en veel groen, zoals bijvoorbeeld groene dakbedekking (sedum) en gevels.
- Toekomstwaarde: Inzetten op flexibele plattegronden, levensloopbestendig wonen, met maatregelen zoals drempelloos bouwen en eenvoudig aanpasbare (binnen-)constructies.
- Natuur inclusief bouwen: er moet aandacht zijn voor de toegankelijkheid van het bouwwerk voor beschermde soorten, zoals vleermuizen, de gierzwaluw en huismus.

Conclusie

Op grond van de beschikbare gegevens kan niet worden bepaald of de ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente en de wettelijke regelgeving op gebouw niveau.