

omgevingsvergunning
Oosteinderlaan 12 Hillegom

Gemeente Hillegom

Gemeente
Hillegom



Dit stuk heeft ter inzage
gelegen in het kader van
de voorbereiding
omgevingsvergunning

7 maart t/m 18 april 2018

Inboeknr.	56537
-----------	-------

Planstatus: definitief

Plan identificatie: NL.IMRO.0534.ROBOosteinderlaan-VG01

Datum: 2018-04-19

Contactpersoon Buro SRO: mevr. M. van den Hoven

Kenmerk Buro SRO: SR160061

Opdrachtgever: Meiland Pallets b.v.

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer:	NL8187.16.071.B01
KvK nummer:	30232281
Rabobank rekeningnummer:	NL44.RABO.0142.1540.24
	t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleidskader	11
3.1 Nationaal beleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4 Milieu- en omgevingsaspecten	22
4.1 Milieueffectrapportage	22
4.2 Bodem	23
4.3 Cultureel erfgoed	24
4.4 Milieuzonering	26
4.5 Geluid	28
4.6 Luchtkwaliteit	29
4.7 Externe veiligheid	30
4.8 Ecologie	32
4.9 Waterhuishouding	34
4.10 Verkeer en parkeren	36
5 Economische uitvoerbaarheid	38
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oosteinderlaan 74 is het bedrijf Meiland Pallets b.v. gevestigd. Dit bedrijf doet aan in- en verkoop van pallets en kratten. Ten behoeve van de groei die het bedrijf doormaakt is initiatiefnemer voornemens aan de Oosteinderlaan 12 te Hillegom een nieuwe bedrijfshal met kantoor te realiseren.

De gemeente ziet in het initiatief voldoende aanleiding om op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan en medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning om de bouw van een nieuwe bedrijfshal met kantoor mogelijk te maken.

De voorliggende toelichting omvat de noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing voor het verlenen van deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing bevindt zich aan de oostzijde van Oosteinderlaan ten noordoosten van de kern Hillegom. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Hillegom, sectie B, nr. 5999 en heeft een oppervlakte van 3.380 m². Op de volgende afbeeldingen is de ligging zowel globaal als meer in detail weergegeven:



Globale ligging plangebied (rode druppel, Bron: google earth)

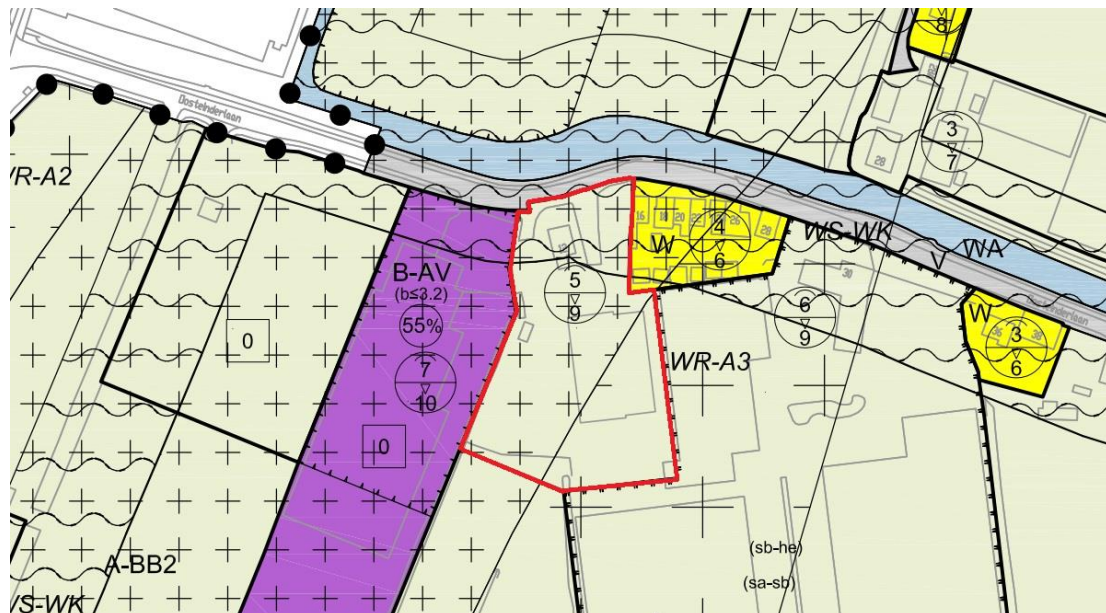


Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, Bron: google earth)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt de beheersverordening 'De Polders', welke is vastgesteld op 17 oktober 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Hillegom.

In deze beheersverordening heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - Bollenteelt - Bollenzone 2 (artikel 3)'. Tevens is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering (artikel 17)' en deels van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1 (artikel 14)' en 'Waarde - Archeologie - 3 (artikel 16)'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

Het realiseren van een bedrijfshal met kantoor is niet mogelijk binnen de vigerende bestemming. Tevens zal de nieuwe bedrijfshal de toegestane goothoogte overschrijden. Derhalve zal van de geldende beheersverordening

moeten worden afgeweken ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oosteinderlaan 12 en behoort tot het buitengebied van Hillegom. Op het perceel is een tweetal panden gevestigd, te weten een bedrijfswoning en een bedrijfsloods. De bedrijfsloods is gerealiseerd in 1960 en betreft een voormalige koeienstal met mestkelders. De bedrijfsloods heeft een totaaloppervlakte van circa 900 m² en verkeert in een vervallen staat. De woning en loods zijn te bereiken via één van de twee in- en uitritten die aan weerszijden van de woning zijn gelegen en in verbinding staan met de Oosteinderlaan.

Aan de overzijde van de Oosteinderlaan loopt de watergang Oosteindervaart en bevindt zich een stuk bollenland. Aan de Oosteinderlaan zelf zijn diverse (voornamelijk agrarische) bedrijven gevestigd, evenals meerdere woningen. Naast onderhavig plangebied bevindt zich aan de Oosteinderlaan 10 reeds een 2e vestiging van het bedrijf Meiland Pallets b.v..

Op onderstaande afbeelding is in vogelperspectief het plangebied in relatie tot de omgeving weergegeven.



Vogelperspectief plangebied met aan de rechterzijde de reeds bestaande 2e vestiging Meiland Pallets b.v.

Op navolgende afbeelding is de voorzijde van het plangebied weergegeven.



Vooraanzicht plangebied (Bron: google streetview)

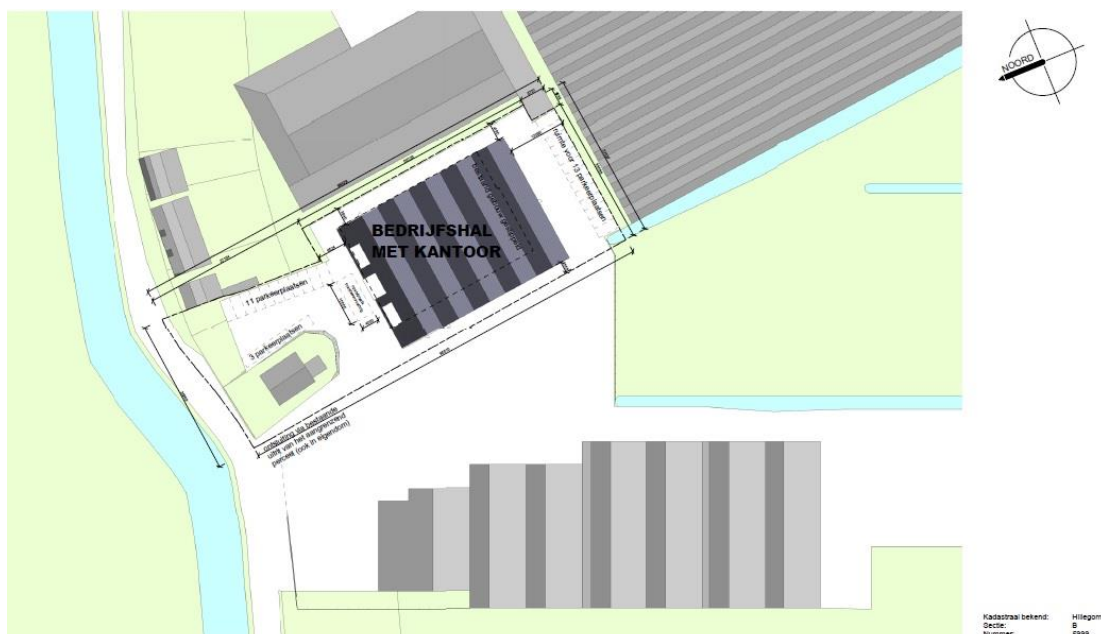
Op onderstaande afbeelding is een plattegrond van de huidige situatie weergegeven.



Plattegrond bestaande situatie

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bedrijfsloods op het perceel Oosteinderlaan 12 zal met de voorgenomen ontwikkeling, gezien de huidige staat en omvang, gesloopt worden. In het kader van de bedrijfsuitbreiding van Meiland Pallets b.v. zal ter plaatse van de bedrijfsloods een nieuwe bedrijfshal met kantoor gerealiseerd worden. Deze bedrijfshal zal de bebouwingscontour van de bestaande bedrijfsloods aan de zuid- en westzijde iets overschrijden en ook de goot- en bouwhoogte zal hoger zijn dan de bestaande bebouwing. De totale oppervlakte van de bedrijfshal met kantoor bedraagt 1.260 m². Op navolgende afbeelding is de nieuwe situatie weergegeven ten opzichte van de huidige situatie.



Plattegrond toekomstige situatie

De woning aan de Oosteinderlaan 12 blijft als bedrijfswoning behorende bij het achterliggende perceel behouden. Het kantoor wordt aan de voorzijde van de bedrijfshal gerealiseerd en voorzien van een moderne glazen entree. Het kantoor heeft een oppervlakte van ca. 300 m². De bedrijfshal is zowel fysiek als architectonisch aangesloten op het kantoor en heeft een oppervlakte van 960 m². Beiden zijn voorzien van twee bouwlagen en een kap.

De bedrijfshal is geschikt voor het opslaan en verwerken van pallets en kent aan de zuidwestzijde een drietal laad- en lospunten voor vrachtwagens. Onderstaande afbeelding geeft een impressie weer van de nieuw te realiseren bedrijfshal met kantoor.



Impressie nieuwe bedrijfshal met kantoor (voor- en zijaanzicht)

Ten behoeve van de nieuwe functie zal de voorzijde van het perceel heringericht worden. De oostelijke in- en uitrit komt te vervallen en wordt als groen ingericht. De ontsluiting van het perceel zal enkel plaatsvinden via de westelijke in- en uitrit langs de bedrijfswoning, in aansluiting op de Oosteinderlaan richting de provincialeweg N208. Dit is de bestaande ontsluiting van het aangrenzende perceel dat ook in eigendom is van de initiatiefnemer. Via deze inrit is er de mogelijkheid om de bedrijfshal heen te rijden. Tevens zijn via deze inrit de parkeerplaatsen ten oosten van de woning en aan de achterzijde van de bedrijfshal te bereiken.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen heeft het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Planspecifiek

De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn 13 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied raakt niet aan één van de nationale belangen en is dus ook niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Planspecifiek

De hoofdvestiging van het palletbedrijf Meiland Pallets b.v. is gelegen aan de Oosteinderlaan 74 te Hillegom in een overwegend agrarisch gebied. Uitbreiding en modernisering van het bedrijf heeft reeds plaatsgevonden aan de Oosteinderlaan 10 te Hillegom. Het geldende bestemmingsplan maakt verdere modernisering en uitbreiding van het palletbedrijf op deze locaties niet mogelijk.

Om alsnog deze ontwikkeling van uitbreiding en modernisering voort te zetten is initiatiefnemer voornemens op het perceel aan de Oosteinderlaan 12 te Hillegom een bedrijfshal met kantoor te realiseren. Met de modernisering (uitbreiding) van het bestaande palletbedrijf wordt voorzien in een actuele behoefte. De vraag naar pallets vanuit de logistieke sector is constant aanwezig. Immers, pallets worden gebruikt bij de transport van goederen en bijvoorbeeld seizoensproducten zoals in de bollenstreek sterk aanwezig is. De volume van de transport- en logistieke sector is groeiende, met een stijging van 2,5% in het afgelopen jaar (bron: <http://www.logistiek.nl/logistieke-dienstverlening/nieuws/2017/5/prijsdruk-nekt-omzetstijging-logistieke-sector-101156064>). Hiermee neemt ook de vraag naar pallets toe. Met het reguliere en toenemende gebruik van pallets voor transport gaat eveneens een behoefte gepaard naar het maken en repareren van pallets. Het is deze behoefte die aanleiding heeft gegeven om tot uitbreiding over te gaan. Hiermee is de vraag aangetoond.

Voorts is de modernisering en uitbreiding van het palletbedrijf in lijn met de excellerende tuinbouw in de duin- en bollenstreek. Zoals ook uit [toelichting paragraaf 3.3.2](#) blijkt is de ambitie dat de Greenport Duinen Bollenstreek zich ontwikkelt tot hét internationale kenniscentrum voor innovatie, handel en wetenschap voor bloemen, bollen, knollen en vaste planten. Een excellerende tuinbouw en ontwikkeling van het ruimtelijk-economisch complex met elkaar versterkende clusters behoort hierbij tot de ambitie. Binnen de bollenstreek versterken de bollencluster, bloemencluster en toerismecluster elkaar economisch. Ook het overige bedrijfsleven is nauw verboden aan en verweven met de greenportclusters. In feite maken de bedrijven er een belangrijk deel van uit.

Onderhavig plangebied is reeds voorzien van een bedrijfshal. Deze hal verkeert echter in een vervallen staat en de omvang is niet geschikt voor het beoogde gebruik. De bestaande bebouwing zal dus gesloopt worden en een nieuwe bedrijfshal met kantoor komt hiervoor in de plaats. Met deze herontwikkeling wordt door benutting van reeds bebouwde gronden voorzien in een behoefte naar een kwalitatieve uitbreiding van het bedrijf Meiland Pallets b.v. dat reeds gevestigd is op het naastgelegen perceel.

Het plangebied is momenteel al ingericht op het gebruik ten behoeve van een (agrarisch) bedrijf. Hierdoor is de benodigde infrastructuur reeds aanwezig. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarmee passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Provincie Zuid-Holland heeft voor haar ruimtelijke visie de Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening Ruimte 2014 en het Programma Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit bevat het strategische beleid. Het ruimtelijk-relevante, operationele beleid is opgenomen in het Programma Ruimte. De verplichtingen voor ruimtelijke plannen van de provincie of lagere overheden zijn opgenomen in de Verordening.

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In deze visie signaleert de provincie de structurele veranderingen in samenleving, economie en milieu. De voorspelbaarheid van nieuwe ontwikkelingen vermindert, demografische ontwikkelingen verschillen en de regionale economie internationaliseert en is kwetsbaar voor externe schokken. Tegelijkertijd gaan technologische innovaties snel en kunnen oplossingen in beeld brengen die nu nog onhaalbaar lijken. Deze tijd

vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen. De economische, technologische en demografische ontwikkelingen werken door in de wijze waarop mensen en bedrijven de ruimte en het mobiliteitsnetwerk gebruiken. De provincie wil aansluiten op de bestaande en toekomstige dynamiek door waar mogelijk flexibiliteit in regelgeving te bieden. De Visie Ruimte en Mobiliteit is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier rode draden:

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

Vanuit het besef dat stad en land één leefomgeving vormen met elkaar aanvullende kwaliteiten, kent deze Visie Ruimte en Mobiliteit een indeling in functionele hoofdstukken. Het hoofdstuk 'Mobiliteit en bebouwde ruimte' geeft uitwerking aan de eerste en tweede rode draad. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (derde rode draad) komt hoofdzakelijk tot uiting in het hoofdstuk 'Kwaliteit van landschap, groen en erfgoed' en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving hoofdzakelijk bij 'Water, bodem en energie'. Onder planspecifiek wordt voor voorliggende ontwikkeling nader ingegaan op de hoofdstukken.

Planspecifiek

Aan de hand van voorgaande hoofdstukindeling wordt hiernavolgend de relatie tussen beoogde ontwikkeling en de VRM beschreven.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

Het plangebied maakt onderdeel uit van de greenport Duin- en Bollenstreek. De greenport Duin- en Bollenstreek is een sterk cluster van productie, handel, kennis en toerisme. Wereldwijd boort deze greenport nieuwe groeimarkten aan. Er worden verbindingen gelegd met de nabij gesitueerde clusters Life Sciences en Space. Het beleid voor de Bollenstreek is gericht op behoud, herstructurering en versterking van het bollencomplex met landschapsverbetering. De Compensatieregeling Bollengrond blijft van kracht. Naast behoud van het bollenteeltareaal is het van belang om ruimte te bieden aan ondersteunende teelt onder glas - omdat voor een stadium van het teeltproces kassen nodig zijn - en aan bedrijvigheid. Het internationale bloembollentransport vraagt om een goede ontsluiting. In het bijzonder is aandacht noodzakelijk voor de noordelijke ontsluiting. Tot slot streeft de provincie in deze greenport naar clustering van de glasopstanden en een duurzame waterhuishouding.

Het voornemen om het perceel aan de Oosteinderlaan 12 te herontwikkelen en een nieuwe bedrijfshal met kantoor te realiseren, draagt bij aan de provinciale ambitie rondom herstructurering en versterking van het bollencomplex met landschapsverbetering. Ruimte bieden aan (ondersteunende) bedrijvigheid is hierbij van belang. De uitbreiding van het bedrijf Meiland Pallets b.v. past binnen de gedachte van de greenport- Duin- en Bollenstreek en ondersteunt de rode draad 'vergroten van de agglomeratiekracht'.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie stuurt middels een kwaliteitenkaart en gebiedsprofielen op de ruimtelijke kwaliteit. Voor dit gebied worden nagenoeg geen richtinggevende uitspraken gedaan op deze kaarten. In het kader van het Bollenlandschap waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is het van belang dat een ontwikkeling bijdraagt aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Richtpunt is onder andere dat verdichting plaatsvindt in reeds bestaande verdichte zones en ontwikkelingen bijdragen aan behoud van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Met de herontwikkeling van de locatie is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Functioneel is de nieuwe bedrijfsfunctie goed inpasbaar en ook ruimtelijk is er sprake van een kwaliteitsverbetering door het toevoegen van bebouwing ter vervanging van de bestaande, vervallen bedrijfshal en in aansluiting op het naastgelegen bedrijfscomplex. De ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat reeds

bebouwd en heeft derhalve geen invloed op het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de VRM en draagt bij aan de provinciale ambities met de bebouwde ruimte en ondersteunt de rode draad 'vergroten van de agglomeratiekracht'. Bovendien krijgt het plangebied een kwaliteitsimpuls. Daarmee vormt de VRM geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

In toelichting hoofdstuk 3.2.2. wordt het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek nader toegelicht.

3.2.2 Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek

Het gebiedsprofiel staat tussen de kwaliteitskaart van de structuurvisie en bijvoorbeeld een beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek is op 15 juli 2014 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en vormt een handreiking om ruimtelijke kwaliteit mee te nemen in de ruimtelijke planvorming. Het profiel is een gezamenlijk vertrekpunt ten aanzien van de karakteristiek, de ruimtelijke kwaliteit en de ambitie voor dit specifieke gebied. Het profiel verbeeldt en beschrijft wat wordt verstaan onder 'ruimtelijke kwaliteit', welke elementen aan die kwaliteit ten grondslag liggen in relatie tot de kwaliteitskaart en hoe sturing gegeven kan worden aan behoud en ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit.

Het gebiedsprofiel is opgebouwd uit verschillende elementen. Voor het plangebied zijn met name de elementen 'bollenlandschap in de binnenduinrand', 'identiteitsdragers van Zuid-Holland' en 'linten blijven linten' van toepassing.

Bollenlandschap in de binnenduinrand & Identiteitsdragers van Zuid-Holland

Het plangebied is gelegen in een bollengebied. De bollenteelt is begonnen op afgravingen van jonge duinen en strandwallen. Vanaf 1980 werden de bollen ook op strandvlaktes geteeld door de zand uit de ondergrond naar boven te halen (omspuiting). Het bollengebied heeft naast de landbouwfunctie ook een grote toeristische waarde. Kenmerkend voor het gebied zijn de bollenvelden in combinatie met historische bollenschuren, kleine rijtjes arbeiderswoningen en wegbegeleidende hagen.

Aanvullende ambities:

- Koesteren van bebouwing die het gebied haar identiteit verleent zoals bollenschuren en arbeiderswoningen;
- Bedrijfsuitbreiding wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan landschapsbouw, bijvoorbeeld door aanplant van erfbeplanting;
- Aantrekkelijkheid van het bollengebied versterken door landschapsbouw, bijvoorbeeld door het toevoegen van beplanting op de strandwallen (lanen, houtwallen, bosschages, hagen).

Linten blijven linten (boezemlint)

Het plangebied is gelegen aan een boezemlint. Kenmerkend voor dergelijke linten is bebouwing op of aan de kade van het boezemwater. Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde van de weg het water en aan de andere kant de bebouwing. De bebouwingsdichtheid van het lint hangt af van de landschappelijke ligging. Waar het boezemwater door de strandwal snijdt is het lint vaak dichter bebouwd.

Aanvullende ambities:

- Vasthouden aan de verspreide bebouwingsstructuur van de linten;
- Behoud en versterking van het zicht op het water;
- Asymmetrie behouden: slechts aan één zijde bebouwing.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling is, voor zover mogelijk, voorzien in de ambities die voortkomen uit het gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek opgesteld door de provincie. Door de nieuwe bedrijfshal op dezelfde locatie te positioneren als de bestaande bedrijfshal, en de uitbreiding in lijn te laten lopen met het bouwdeel op het

achtergelegen perceel, wordt geen afbreuk gedaan aan de bebouwingsstructuur van het lint. Tevens wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan de karakteristiek van het bollengebied. Aangesloten wordt bij de ambities behorende bij het lint, gezien het huidige asymetrische karakter wordt behouden met aan slechts één zijde van de weg bebouwing.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

Tegelijk met de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland ook de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Op 4 februari 2016 is een geactualiseerde versie van de verordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de VRM. De verordening omvat in aanvulling op de VRM toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD. In artikel 2.1.1 lid 2 is opgenomen wat wordt verstaan onder het BSD. Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader. De provincie heeft de ladder voor duurzame verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie.

In lid 1 staat dat: *'Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de volgende eisen:*

- a. *de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b. *in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*
- c. *indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
 - i. *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - ii. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en*
 - iii. *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.'*

Er dient te worden aangetoond dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. In het Programma ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'. Regionale afstemming hoeft niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk plaats te vinden.

Het heeft de voorkeur als de gemeente de ladder niet per plan toepast, maar vooraf in regionaal verband afspraken maakt over de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Als het plan past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten, is daarmee voldaan aan één of meer treden van de ladder. Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van de regionale visie (lid 3) aangeven in hoeverre daarmee op regionaal niveau de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, zodat bij individuele bestemmingsplannen daar naar kan worden verwezen. Bij het ontbreken van een regionale woonvisie hanteert de provincie terugvalopties, zoals aangegeven in het Programma ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In toelichting paragraaf 3.1.3 is reeds ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij onder andere is ingegaan op de behoefte. In deze behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering. Sprake is van inpassing waarbij de ontwikkeling sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van de Oosteinderlaan. Immers, onderhavig plangebied is reeds voorzien van een

bedrijfshal. Deze hal verkeert in een vervallen staat en de omvang is niet geschikt voor het beoogde gebruik. De bestaande bebouwing zal dus gesloopt worden en een nieuwe bedrijfshal met kantoor komt hiervoor in de plaats. Met deze herontwikkeling wordt door benutting van reeds bebouwde gronden voorzien in een behoefte naar een kwalitatieve uitbreiding van het bedrijf Meiland Pallets b.v. dat reeds gevestigd is op het naastgelegen perceel.

Het plangebied is momenteel al ingericht op het gebruik ten behoeve van een (agrarisch) bedrijf. Hierdoor is de benodigde infrastructuur reeds aanwezig. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarmee passend binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

Artikel 2.1.7 Bollenteeltgebied

De verdere ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek tot een vitale, economisch concurrerende en duurzame greenport is van provinciaal belang. In verband hiermee streeft de provincie naar herstructurering van het bollencomplex, landschapsverbetering en handhaving van het teeltareaal bollengrond. Het plangebied is op kaart 3 'Teeltgebieden' aangeduid als 'bollenteeltgebied'. In lid 1 is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen het bollenteeltgebied, primair bollenteeltbedrijven, bestaande gemengde bollenteelt- en glastuinbouwbedrijven en bestaande stekbedrijven toelaat, alsmede de daarbij behorende voorzieningen.

In artikel 2.1.7 is in lid 7 opgenomen dat het bestemmingsplan in afwijking van het eerste lid bestaande rechtmatig aanwezig bebouwing of functies kan toelaten, anders dan bedrijven als bedoeld in het eerste lid, alsmede beperkte uitbreiding daarvan of wijziging naar een andere functie, mits aangetoond is dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfshal gesloopt gezien de slechte staat waarin deze verkeert. Hiervoor in de plaats wordt op dezelfde locatie een nieuwe bedrijfshal met kantoor gerealiseerd ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding van het bedrijf Meiland Pallets b.v.. De nieuwe bedrijfshal zal aan de zuid- en westzijde iets groter zijn dan de oorspronkelijke bedrijfshal. De bedrijfshal wordt in lijn met de bebouwing op het achtergelegen perceel gerealiseerd. De uitbreiding vindt plaats op bestaand verhard terrein, binnen het bouwvlak van de vigerende beheersverordening 'De Polders'. Derhalve vindt geen aantasting plaats van de omvang en bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. Wel vindt een kwaliteitsverbetering van het perceel plaats. De bestaande bedrijfshal verkeert in slechte staat en maakt plaats voor een nieuwe bedrijfshal met een moderne, aantrekkelijke entree bij het kantoor aan de voorzijde. Tevens sluit de karakteristiek van de nieuwe bebouwing aan op de bebouwing van het naastgelegen perceel aan de Oosteinderlaan 10.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Hillegom maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad.

In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

- a. Holland Rijnland is een top woonregio;
- b. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- c. Concentratie stedelijke ontwikkeling;

- d. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
- e. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;
- f. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
- g. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Planspecifiek

Voorliggend ruimtelijk plan is gerelateerd aan de punten e en f en past binnen deze kernbeslissingen.

3.3.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek 2016

In december 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) door de gemeenteraden van de zes greenportgemeenten vastgesteld, als uitwerking van de Regionale Structuurvisie (RSV) van Holland Rijnland. Deze uitwerking was noodzakelijk om een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen waarbinnen de op te richten Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) zou kunnen opereren. Na evaluatie van de ISG heeft een herziening plaatsgevonden wat resulteert in een ontwerp-ISG2016. Het ontwerp heeft van 11 maart t/m 21 april 2016 ter inzage gelegen en is op 7 juli 2016 vastgesteld.

De ISG richt zich op een gemeenschappelijke inzet voor herstructurering en revitalisering van de Greenport Duin- en Bollenstreek in samenhang met verbetering van de natuurlijke, landschappelijke en recreatieve kwaliteiten.

Op basis van de benoemde ambities en uitgangspunten hanteren de zes greenportgemeenten de volgende pijlers voor het ruimtelijk beleid tot 2030:

- Faciliteren van de herstructurering, versterking en vernieuwing van het gehele bollen-, vaste planten- en bloemencomplex in combinatie met verbetering van het landschap.
- Realiseren van de daarvoor benodigde ruimtelijke functiewijzigingen in de Duin- en Bollenstreek.
- Bijdragen aan de sociaaleconomische vitaliteit van de greenportgemeenten.
- Bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van de gehele regio Holland-Rijnland.

De ambities van de Greenportgemeenten zijn thematisch uitgewerkt:

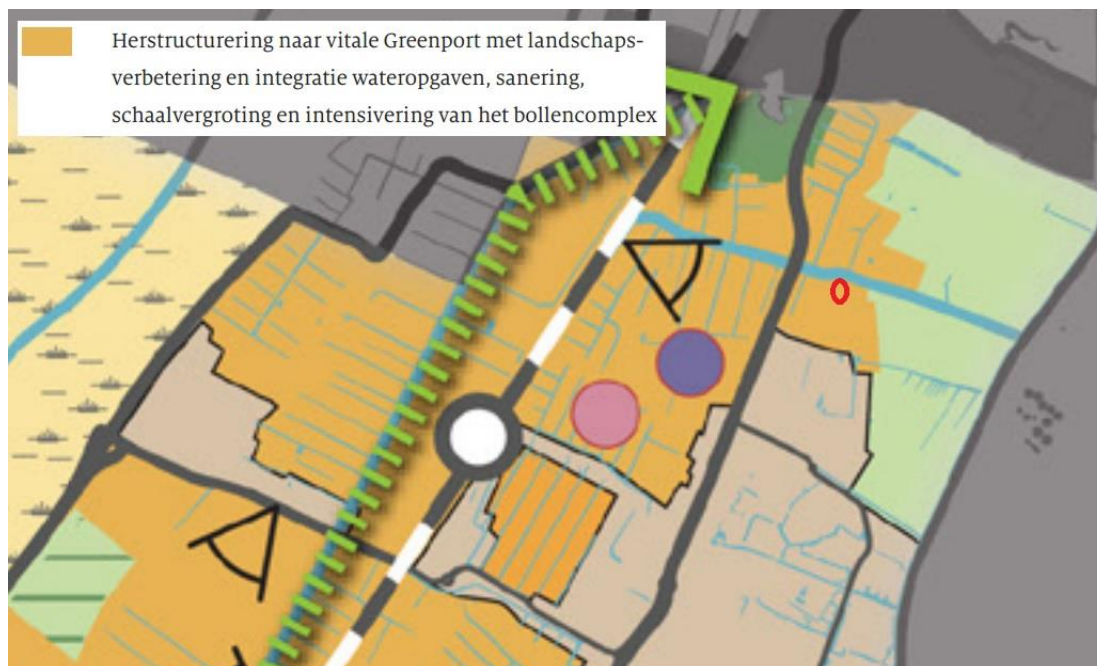
- a. **Vitale Greenport:** een excellerende tuinbouw die in de toekomst, nog meer dan nu het geval is, bijdraagt aan de economie, werkgelegenheid, leefbaarheid, bereikbaarheid, gezondheid en voedselzekerheid van Nederland. De Greenport Duinen Bollenstreek ontwikkelt zich tot hét internationale kenniscentrum voor innovatie, handel en wetenschap voor bloemen, bollen, knollen en vaste planten. Een gebied met een hoge landschapskwaliteit met natuurwaarden en voldoende recreatiemogelijkheden, waarin het economisch complex van bloemen, bollen, vaste planten en toerisme op een duurzame manier samengaat met de ontwikkeling van sociaaleconomisch vitale kernen. Bijhorende ambities zijn:
 1. Ruimtelijk-economisch complex met elkaar versterkende clusters
 2. Sanering, intensivering en schaalvergroting bollen en bloemen
 3. Herstructurering en versterking van glastuinbouw
 4. Duurzame Greenport
- b. **Vitaal landschap:** een vitaal en duurzaam landschap heeft de prioriteit in de ontwikkeling van het bollencluster. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is het centrale beleidsuitgangspunt van de ISG. De gezamenlijke opgave blijft “om het buitengebied aan een hoge landschappelijke kwaliteit te helpen, met ruimte voor de beeldbepalende veelzijdige tuinbouw”. Een vitaal landschap en een vitale Greenport zijn in de Duin- en Bollenstreek onlosmakelijk verbonden.
- c. **Duurzaam en robuust watersysteem:** Voor een duurzame en toekomstbestendige Bollenstreek en specifiek voor de bollenteelt is een goede waterhuishouding van vitaal belang. Bij de ruimtelijke inrichting, ontwikkeling en herstructurering van de Greenport is het belangrijk om te anticiperen op de te verwachte klimaatverandering.
- d. **Versterken recreatie en toerisme:** De Bollenstreek is aantrekkelijk voor recreatie en toerisme, zowel door de bollen als door historische elementen. De wens en noodzaak om de aantrekkelijkheid van het gebied beter te profileren is nog steeds actueel. Blijvend wordt ingezet op een breed aanbod, zodat

het gebied het hele jaar door aantrekkelijk is voor recreanten en toeristen. Niet alleen bollen en de bloemententoonstelling van de Keukenhof zijn van belang, ook cultuurhistorie en de variatie in natuur en landschap zijn een belangrijk onderdeel van het toeristische aanbod. De potentie van de cultuurhistorische rijkdom en de variatie in het landschap biedt voldoende aanknopingspunten voor een verdere uitbreiding en kwalitatieve verbetering van de infrastructuur voor fietsen, wandelen en varen.

- e. **Aantrekkelijke woonregio:** Er is slechts ruimte voor een beperkte woningbouwopgave. Het accommoderen van een gezonde ontwikkeling van de Greenport Duin- en Bollenstreek staat voorop. Daarmee is de planologische rust en duidelijkheid voor het buitengebied geboden die nodig is om investeringen in kwaliteit en vitaliteit mogelijk te maken en de herstructurering op gang te brengen.
- f. **Bedrijvige regio:** De Duin- en Bollenstreek lijkt onvoldoende te profiteren van kansen die de ligging tussen Noord- en Zuidvleugel biedt. Tegelijk heeft de streek alles in huis om zich als een krachtige economische regio te ontwikkelen. Maar wel in verbinding met de meer stedelijke regio's van de Randstad: de regio als tuin van Amsterdam en Leiden. De focus ligt op:
 1. Herstructurering en kwaliteitsverbetering bestaande bedrijventerreinen;
 2. Ruimte voor bedrijvigheid: voor een evenwichtige en gezonde ontwikkeling van de Greenport is het van belang dat de werkgelegenheid zich in voldoende mate blijft ontwikkelen;
 3. Ontwikkelingslocaties: met de herstructureringsplannen en de nieuwe terreinen zorgt de Duin- en Bollenstreek voor de dynamiek die nodig is om economisch vitaal te kunnen blijven en daarmee de concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te behouden.
- g. **Bereikbare regio:** Doel is het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid in Zuid-Kennemerland, de Haarlemmermeer en de Bollenstreek door ontlasting van het omliggende wegennet en een extra passage over de Ringvaart. Naast de aanleg van nieuwe infrastructuur is capaciteitsverbetering nodig op bestaande wegen. Naast het versterken van het openbaar vervoer door het ontwikkelen van nieuwe hoogwaardige verbindingen is het van belang een volwaardig ontsluitend net in stand te houden. Tevens wordt ingezet op het versterken van het fietsnetwerk en daarbij ingespeeld op de mogelijkheid de recreatieve fietsnetwerken uit te breiden.

Planspecifiek

Uit onderstaande kaart behorende bij de ISG blijkt dat het plangebied behoort tot de categorie: *“herstructurering naar vitale Greenport met landschapsverbetering en integratie wateropgaven, sanering, schaalvergroting en intensivering van het bollencomplex”*



Uitsnede ISG Duin- en Bollenstreek 2016 (plangebied rode druppel)

In aansluiting op de ISG is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van schaalvergroting van het agrarisch aanverwante bedrijf 'Meiland Pallets b.v.'. Het bedrijf is reeds gevestigd op aan de Oosteinderlaan 74 en 10. Efficiënt wordt omgegaan met de ruimte doordat het plangebied reeds bebouwd is. Enkel de bestaande loods wordt vervangen voor een nieuwe bedrijfshal met kantoor. Ten behoeve van de realisatie van het kantoor neemt de oppervlakte van het bouwvlak slechts beperkt toe met circa 360 m². De herstructureringsambitie creëert kansen om ook de kwaliteitsimpuls voor het landschap te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling doet, door de ontwikkeling in lijn te brengen met de bestaande en naastgelegen bebouwing, geen afbreuk aan het omliggende bollenlandschap. Wel wordt het aanzicht van het plangebied verbeterd doordat de nieuwe bebouwing in aansluiting op het naastgelegen bedrijf is, en de oostelijke in- en uitrit van het plangebied plaatsmaakt voor een groene herinrichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hillegom 2008

De gemeenteraad heeft de structuurvisie Hillegom in december 2008 vastgesteld.

In het noordelijke deel van het bollengebied, waarbinnen het plangebied is gelegen, is sprake van een sterke versnippering. Hier wordt voorgesteld de verrommeling actief te bestrijden om het landschap kwalitatief te verbeteren. Kassen worden uitgeplaatst, vervallen schuren en verwaarloosde bedrijven worden aangepakt. Bedrijven die gebonden zijn aan het bollencomplex moeten ruimte krijgen voor schaalvergroting en intensivering als dit het landschap niet aantast. Overige bedrijvigheid krijgt geen ruimte in het bollengebied. Om het landschap sterk en open te houden of weer te maken is in Hillegom getracht om, in lijn met het uitgangspunt uit het streekplan dat handelsbedrijven (ook agrarische) thuis horen op een bedrijventerrein. Dit is echter vooralsnog financieel onhaalbaar gebleken.

In het hele bollengebied worden landschapselementen als dijken, bermen en oevers verder ontwikkeld tot ecologische verbindingzones. De landschappelijke waarde wordt versterkt door het aanbrengen van houtwalbeplantingen, vooral langs de noord-zuid lopende wegen. De toeristisch-recreatieve waarde wordt vergroot door meer en betere voet- en fietsroutes, maar ook door vaarroutes. Door een zorgvuldig herbestemmingsbeleid van bollenschuren met een cultuurhistorische waarde naar een commerciële, recreatieve of een woonfunctie, wordt geprobeerd deze te behouden en beschermen voor de toekomst.

Planspecifiek

Het plangebied wordt in de visie aangeduid als onderdeel van de Greenport Duin- en Bollenstreek. Met de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing in het plangebied - en hiermee de uitbreiding van het bedrijf Meiland Pallets b.v. - wordt voldaan aan één van de doelen van de Greenport Duin- en Bollenstreek, te weten: het vitaal houden van de bedrijvigheid door het bieden van ontwikkelingsruimte. Hiermee kan het agrarische hulp- en nevenbedrijf een belangrijke rol vervullen in het bollencomplex. Daarbij vindt de uitbreiding van het bouwvlak plaats in lijn met de omliggende bebouwing en de cultuurhistorisch landschappelijke lijnen van het zanderijlandschap. Hiermee blijven de zichtlijnen en openheid naar het achterland behouden. Onderhavig plan is in lijn met de Structuurvisie Hillegom 2008 en dus in aansluiting op het gemeentelijk beleid omtrent de ruimte voor intensivering.

3.4.2 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda ge-publiceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Energie (EPC)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2015 geldt voor kantoren een wettelijke EPC van 0,8.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Planspecifiek

De gemeente Hillegom wil een duurzame gemeente zijn en ondersteunt het duurzaam bouwen en het verduurzamen van bedrijven. De ontwikkeling zal in elk geval conform het Bouwbesluit worden gerealiseerd. Bovendien wordt gestreefd naar een duurzame bedrijfsvoering, bijvoorbeeld middels het gebruik van elektrische heftrucks. De nadere uitwerking hiervan vindt buiten het kader van de ruimtelijke procedure plaats.

3.4.3 Omgevingsvisie Hillegom 2030

Op 22 februari 2018 is de omgevingsvisie Hillegom 2030 vastgesteld. Met de omgevingsvisie wordt de koers voor de gemeente uitgezet richting 2030. Met de omgevingsvisie als kompas, wil de gemeente samen met inwoners en ondernemers ook doelen bereiken op het gebied van duurzaamheid. Om hier gehoor aan te geven is duurzaamheid in brede zin als leidend principe gekozen in deze omgevingsvisie. In de omgevingsvisie denkt en handelt de gemeente vanuit het principe van de drie P's ('People, Planet, Profit'), waardoor sociale duurzaamheid, fysieke duurzaamheid en economische duurzaamheid samenkomen.

In de Omgevingsvisie is Hillegom verdeeld in 6 deelgebieden. Per deelgebied zijn de belangrijkste karakteristieken en koers omschreven. Dit zijn: duurzame bloementuin, Hollandse weides, historisch hart, heerlijke woonplaats, werkplaats Hillegom en de levendige linten. Initiatieven moeten niet alleen bijdragen aan de kernkwaliteit van het deelgebied, maar ook aan een duurzame toekomst voor Hillegom en omgeving.

Duurzame bloementuin

De meeste bollengronden liggen - met uitzondering van enkele relatief kleine percelen aan de noordzijde van Hillegom - ten westen van de N208. Het bollengebied is als onderdeel van de Greenport Duin- & Bollenstreek van grote economische waarde voor Nederland. Verbetering van de landschappelijke kwaliteit en de economische vitaliteit staat voorop. Het doel is een duurzame bloementuin die aantrekkelijk is voor duurzame ondernemers, de inwoners van het buitengebied en de toeristisch-recreatieve potentie van Hillegom.

Hollandse weides

Het deel van het buitengebied tussen de Ringvaart en de N208 bestaat grotendeels uit open weidelandschap. De koers richting 2030 is het vergroten van de geschiktheid van het weidegebied voor weidevogels en andere natuurwaarden, in de eerste plaats door het weidelandschap open te houden, het areaal open weides uit te breiden en het tegengaan van verrommeling.

Historisch hart

Het centrum van Hillegom is het duidelijke historische hart van de gemeente. De koers is om het cultuurhistorisch erfgoed te beschermen en herkenbaar te houden. Tevens is het streven dat het cultuurhistorisch erfgoed beter beleefbaar wordt, middels een betere toegankelijkheid die rekening houdt met de kwetsbaarheid van bijzondere elementen.

Heerlijke woonplaats

Het gedifferentieerde woningaanbod en de gunstige ligging maken Hillegom tot een aantrekkelijke plek om te wonen, met de nabijheid van het strand en de duinen als belangrijke kwaliteit. Inbreiding met woningbouw mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van het groene, dorpse karakter van Hillegom. De gemeente zet in op het behouden en versterken van het dorpse karakter, waarbij Hillegommers moeten kunnen wonen in een gezonde en veilige omgeving. Nieuwbouw en bestaande woongebieden moeten alle leefstijlen en

inkomensgroepen bedienen. Uitgangspunt bij nieuwe woningen is dat deze voorbereid zijn op de toekomstige eisen en wensen ten aanzien van klimaatverandering, zoals hernieuwde energievoorziening.

Werkplaats Hillegom

Hillegom kent met Hillegom-Zuid, Hillegommerbeek en Horst ten Daal een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen. Door de gunstige ligging van Hillegom in de westflank van de Randstad, nabij Haarlem, Leiden, Schiphol en de Metropoolregio Amsterdam (MRA), is Hillegom voor veel bedrijven een aantrekkelijke vestigingsplaats. De gemeente zet in op het verduurzamen en vergroenen van de bedrijven, evenals (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en verbetering verkeersveiligheid. Voorts zet de gemeente in op de ontwikkeling van passende bedrijvigheid.

Levendige linten

In de gemeente Hillegom is een grote verscheidenheid aan typen bebouwingslinten aanwezig. In het buitengebied zijn doorzichten tussen de bebouwing aan de linten door van grote waarde om vanaf de weg het landschap te kunnen ervaren. De gemeente zet in op de levendigheid van de linten - waar verschillende functies samenkomen. Deze levendigheid moet behouden blijven. Daarom biedt de gemeente ruimte aan initiatieven mits die zorgen voor een kwaliteitsverbetering (cultuurhistorisch-landschappelijk, ecologisch, recreatief en/of op het gebied van duurzaamheid, gezondheid, zorg, enz.). Een belangrijk ruimtelijk uitgangspunt is dat ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van de karakteristieken en kwaliteiten van het betreffende type lint. Dat betekent dus ook dat ontwikkelingen moeten passen binnen de maat en schaal van de linten.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de omgevingsvisiekaart waarop de belangrijkste ambities, kansen en uitdagingen voor de gemeente zijn weergegeven.



Uitsnede omgevingsvisiekaart (globale ligging plangebied: witte ovaal)

Uit de omgevingsvisiekaart volgt dat het plangebied is gelegen aan een 'levendig lint' (specifiek een boezemlint) en behoort tot een potentiële locatie voor een 'duurzame bloementuin'.

Door de nieuwe bedrijfshal op dezelfde locatie te positioneren als de bestaande bedrijfshal, en de uitbreiding in lijn te laten lopen met het bouwdeel op het achtergelegen perceel, wordt geen afbreuk gedaan aan de bebouwingsstructuur van het lint. Tevens wordt hiermee geen afbreuk gedaan aan de karakteristiek van het bollengebied. Aangesloten wordt bij de ambities behorende bij het lint, gezien het huidige asymmetrische karakter wordt behouden met aan slechts één zijde van de weg bebouwing.

Voorts is de voorgenomen ontwikkeling in toelichting paragraaf 3.2.3 reeds getoetst aan de ligging in een bollenteeltgebied. Hieruit volgt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de omvang en de bruikbaarheid van het bollenteeltgebied. In toelichting paragraaf 3.4.2 is reeds ingegaan op het aspect duurzaamheid. Hiermee is de ontwikkeling in lijn met de omgevingsvisie Hillegom 2030.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit mer) afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Het plangebied is momenteel al ingericht op het gebruik ten behoeve van een (agrarisch) bedrijf. Het geldende bestemmingsplan staat reeds bebouwing toe binnen het bouwvlak en binnen het bouwvlak is reeds (voor een deel) bebouwing aanwezig. De bestaande bedrijfshal verkeert echter in een vervallen staat en de omvang is niet geschikt voor het beoogde gebruik. De bestaande bebouwing zal dus gesloopt worden en een nieuwe bedrijfshal met kantoor komt hiervoor in de plaats. Per saldo wordt maximaal 360 m² aan bebouwing toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee blijft de omvang van het bedrijf qua maat en schaal

(korrel) passend binnen de omgeving en is de impact van de ontwikkeling beperkt. De bebouwing beperkt zich tot de voorzijde van het perceel, in aansluiting op het bedrijf Meiland Pallets b.v. dat reeds gevestigd is op het naastgelegen perceel.

Gezien de beperkte aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied aan het lint Oosteinderlaan, het buitengebied van Hillegom, is bij het voorgenomen plan geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom D 11.2 zoals bedoeld in het Besluit mer. Evenmin is de beoogde herontwikkeling te categoriseren als een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan (Besluit mer, kolom D 9) of als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein (Besluit mer, kolom D 11.3).

Uit toetsing aan het Besluit mer volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d: de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit mer: er geldt geen mer- (beoordelings)plicht. Dit betekent dat het Besluit mer niet van toepassing is en dat er geen mer- (beoordelings)plicht geldt. Het opstellen van een aanmeldingsnotitie is derhalve niet noodzakelijk.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Ook het opstellen van een passende beoordeling in het kader van de Europese Habitatrichtlijn is niet aan de orde. Er ligt een Natura 2000-gebied (Kennemerland-Zuid) op circa 2,3 km afstand van het plangebied. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op het omliggende Natura2000-gebied geen sprake.

4.2 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek

In het kader van de bestemmingswijziging is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Solution bv, 1606142, d.d. juli 2016). Uit de resultaten blijkt dat er plaatselijk op het zuidelijk terreindeel een puinlaag aanwezig is en dat op meerdere plaatsen in de bovengrond bijmengingen met puin zijn aangetroffen. Verder wordt opgemerkt dat het dak van de schuur bedekt is met asbestgolfplaten.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk sterk verhoogde concentraties zink en barium zijn gemeten. De omvang van deze verontreiniging is niet vastgesteld. Mogelijk is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met deze stoffen. Een verband met de opgebrachte puinlaag is niet aangetoond.

Ten zuidwesten van het plangebied (boring 10) is in de toplaag een concentratie asbest aangetoond die de inventiewaarde overschrijdt. Voor asbest is het volumecriterium van 25 m³ niet van toepassing. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. De omvang van deze verontreiniging is niet vastgesteld.

In het kader van de voorgenomen herinrichting, die voorziet in de sloop van de opstallen, verwijdering van de terreinverharding en nieuwbouw, dient het volgende te gebeuren:

Van het geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest in de omgeving van boring 10 dient met een onderzoek conform de norm NEN 5707 de omvang te worden vastgesteld. Voor de overige delen van de locatie dient met een daarop toegespitst vooronderzoek te worden bepaald of de bodem wel of niet asbestverdacht is. Is deze asbestverdacht, dan dient een verkennend bodemonderzoek naar asbest conform NEN 5707 te worden verricht. Door middel van een nader bodemonderzoek dient te worden vastgesteld of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met zware metalen.

Vervolgens dient voor het (of de meerdere) geval(len) van ernstige bodemverontreiniging een saneringsplan te worden opgesteld. Deze stukken dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden bijgevoegd zodat deze ter beoordeling kunnen worden voorgelegd aan de Omgevingsdienst.

Bij graafwerkzaamheden en/of de toepassing van grond dient de daarvoor geldende regelgeving te worden gehanteerd. In het bijzonder wordt hierbij gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

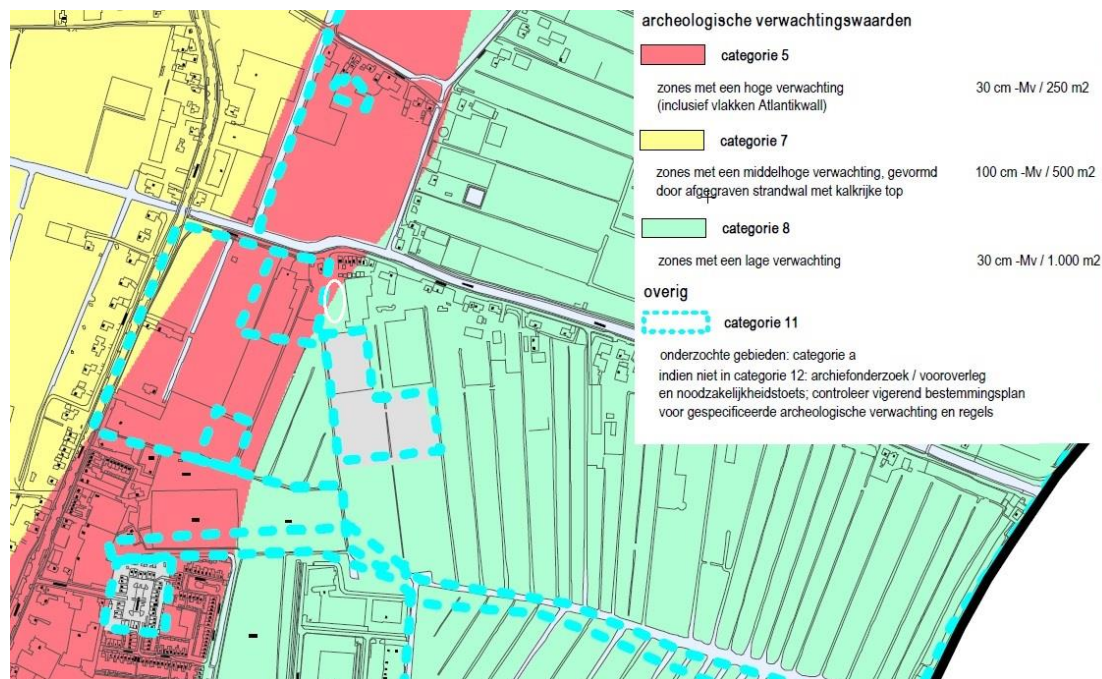
In het plangebied zijn ter plaatse van de huidige bedrijfsloods geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.3.2 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op de archeologische monumentenzorg. Op basis van deze wetten moet de archeologische waarde van het plangebied worden vastgesteld en zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Planspecifiek

In mei 2007 is in opdracht van de gemeente Hillegom de Nota Archeologie Hillegom 'Naar een realistische en duurzame omgang met het archeologisch erfgoed in de gemeente Hillegom' door RAAP opgesteld. Deze nota dient een eerste aanzet te geven voor het formuleren van het gemeentelijk archeologisch beleid, en te inventariseren wat er in deze 'overgangsfase' door de gemeente Hillegom op het gebied van de archeologische monumentenzorg geregeld dient te worden, uitgaande van de aanstaande wettelijke verplichting hiertoe. Tegelijk met de Nota Archeologie Hillegom heeft de gemeente Hillegom RAAP verzocht een archeologische vindplaats- en verwachtingskaart voor het gemeentelijk grondgebied te vervaardigen ('beleidskaart'). Aan de vindplaats- en verwachtingskaart zijn voorschriften voor in bestemmingsplannen gekoppeld. Om die reden wordt gesproken van een archeologische beleidskaart (zie afbeelding).



Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied: witte ovaal)

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied deels is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 5) en deels in een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 8). Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² (categorie 5) of groter dan 1.000 m² (categorie 8).

In het plangebied staan reeds opstallen, te weten een woning en bedrijfsloods. De bedrijfsloods heeft een oppervlakte van circa 900 m². Voorts beschikt de bestaande loods over mestkelders. De fundering is derhalve circa 0,80 cm diep (zie ook bouwtekeningen bestaande schuur omstreeks 1970 in de bijlage bij deze toelichting). De bodem is hier derhalve reeds verstoord.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal de bestaande bedrijfsloods worden gesloopt en vervangen voor een nieuwe bedrijfshal met kantoor met een totale oppervlakte van 1.260 m². Omdat deze nieuwe bedrijfshal grotendeels op dezelfde locatie als de bestaande bedrijfsloods wordt gesitueerd, zal enkel de zuid- en westzijde van het huidige bouwvlak worden overschreden met een oppervlakte van 360 m². Aan de zuidzijde van het oorspronkelijke bouwvlak, gelegen in een archeologisch lage verwachtingszone (categorie 8), overschrijdt de nieuwe bedrijfshal het bestaande bouwvlak met 180 m². Aan de westzijde betreft dit een zelfde oppervlakte. Hier ligt het te bebouwen gebied deels in een archeologisch lage verwachtingszone en deels in een archeologisch hoge verwachtingszone. Bodemingrepen groter dan 250 m² (categorie 5) of groter dan 1.000 m² (categorie 8) vinden hier niet plaats.

De bebouwing/fundering van de nieuwe loods zal tot circa 30 cm -mv reiken (zie bouwtekeningen nieuwe bedrijfshal met kantoor in de bijlage bij deze toelichting). In geen geval wordt dieper dan de huidige bebouwing/fundering gebouwd en vinden de bodemingrepen plaats daar waar de gronden reeds verstoord zijn. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Voorts heeft de gemeente Hillegom op 19 februari 2016 een eindadvies vooroverleg uitgebracht. Hierin is een beperkte inventarisatie van de gemeente Hillegom opgenomen waaruit blijkt dat direct ten zuiden van het plangebied een archeologisch onderzoek is uitgevoerd (R.W. de Groot, 11 mei 2012, Plangebied Oosteinderlaan 32 gemeente Hillegom. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase), RAAP-notitie 4188). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het onderzochte perceel lange tijd in gebruik is geweest als akkerland. Daarnaast is mogelijk de grond omgezet om deze beter geschikt te maken voor het huidige gebruik. Beide versturende activiteiten hebben, tezamen met eerdere bouwwerkzaamheden, geleid tot een verstoring van de top van het veen. Er zijn bij dit onderzoek geen archeologische kansrijke geo(morfo)logische niveaus of aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen aangetroffen.

Onderhavig plangebied ligt in het verlengde van het in 2012 onderzochte gebied. De percelen lopen door. Om die reden is de verwachting dat de verstoring die bij het onderzoek is aangetroffen, ook aanwezig is ter plaatse van de vervangen schuur.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Indien bij de werkzaamheden archeologische resten (zogenaamde toevalsvondsten) worden aangetroffen dient dit op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet onmiddellijk te worden gemeld aan de Minister van OC&W. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek.

4.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom van Hillegom. In de omgeving van het plangebied liggen zowel (bedrijfs)woningen als mede (agrarische) bedrijven. De omgeving van Oosteinderlaan 12 kan derhalve worden aangemerkt als een gemengd gebied. Dat betekent dat de richtafstand met een afstandsstap kan worden verlaagd.

Met de voorgenomen ontwikkeling zal een nieuw kantoor (300 m²) met daarachter een bedrijfshal (960 m²) worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande loods. In de bedrijfsloods worden pallets opgeslagen en verwerkt. Werkzaamheden betreffen de opslag van pallets, het verhandelen van pallets (zowel inkoop als verkoop) en het maken/repareren van pallets waarbij sprake is van verwerking in de vorm van zagen en timmeren. De loods wordt voor 50% gebruikt voor opslag en 50% voor het maken en repareren van pallets. Het bedrijf Meiland Pallets b.v. is derhalve in te delen in milieucategorie 3.2 (SBI 2008: 162.0: timmerwerkkabrijken, vervaardiging overige artikelen van hout). Voor een gemengd gebied geldt een richtafstand van 50 meter voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2.

Navolgende afbeelding toont de toekomstige situatie van het perceel, waarbij de afstanden van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de meest nabijgelegen woning zijn weergegeven.



Situatie bedrijfsvoering ten opzichte van bestaande woning Oosteinderlaan 16

De afstand van de bestemmingsgrens van de meest nabijgelegen woning - Oosteinderlaan 16 - tot de voorzijde van het kantoor betreft 6,5 meter, dit is gelijk aan de huidige situatie. De bedrijfshal is achter het kantoor gelegen en bevindt zich op circa 17 meter afstand tot de bestemmingsgrens van de meest nabijgelegen woning. Dit betreft een grotere afstand dan de huidige loods zich bevindt ten opzichte van de woning aan de Oosteinderlaan 16.

De oostelijke in- en uitrit van het plangebied verdwijnt met de voorgenomen ontwikkeling. De bedrijfshal zal enkel via de westzijde van de woning aan de Oosteinderlaan 12 te bereiken zijn, via de bestaande inrit naar het perceel Oosteinderlaan 10 dat eveneens in eigendom is van de initiatiefnemer. De bedrijfsactiviteiten vinden hiermee enkel plaats ten zuiden en westen van het plangebied.

De laad- en losplekken zijn ook enkel aan deze zijden van het pand gesitueerd. Waar in de huidige situatie de woning aan de Oosteinderlaan 16 op een afstand van circa 30 meter tot de bedrijfsactiviteiten is gelegen, is de afstand van de woning tot de toekomstige bedrijfsactiviteiten circa 52 meter. Dit als gevolg omdat de bedrijfshal, door de realisatie van het kantoor aan de noordzijde en de voorziene grotere oppervlakte, ten opzichte van de huidige situatie meer aan de achterzijde van het perceel wordt gerealiseerd. Daarbij vinden de laad- en losactiviteiten plaats aan de west- en achterzijde van het bedrijfspand. Hiermee vormt de bedrijfshal met kantoor een 'barrière' tussen de bedrijfsactiviteiten en woningen.

Aan de voorzijde van het perceel worden enkele parkeerplaatsen (14 stuks) gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien tussen de woningen aan de Oosteinderlaan nr. 12 en nr. 16. De parkeerplaatsen worden van de woning aan de Oosteinderlaan 16 afgescheiden door de bestaande groen haag. Over het algemeen is een parkeerterrein toelaatbaar indien deze is gesitueerd langs een hoofdweg. Gezien de ligging aan de Oosteinderlaan is de parkeerplaats inpasbaar in een gebied met functiemenging.

Voorts zullen de activiteiten met betrekking tot het parkeren zich beperken tot de dagperiode (kantooruren). De parkeerplaatsen aan de voorzijde van het perceel worden immers gerealiseerd ten behoeve van het kantoor, welke enkel in de dagperiode op werkdagen geopend is. De geplande toegang tot de parkeervoorzieningen is eveneens aan de westzijde van het perceel gelegen, op grotere afstand van de woning nr 16.

Tot slot kan worden gesteld dat het aantal vrachtwagens dat op het perceel aanwezig is beperkt blijft tot maximaal 5 - 15 vrachtwagens per dag. De werktijden voor laden en lossen zijn tussen 07.00 en 18.00 uur. Mogelijke (geluids)hinder van het bedrijf voor nabij gelegen woningen is hierdoor beperkt. De toekomstige bedrijfsvoering heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen gebouw dat vanwege de bestemming of het gebruik daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, niet zijnde een woning).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Zo stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Indien na akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden van de gevelbelasting worden overschreden dient er een ontheffing te worden verkregen via een hogere voorkeursgrenswaarde procedure. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen in stedelijk gebied is 63 dB.

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van nieuwe woningen. Wel wordt een nieuwe bedrijfsloods met kantoor gerealiseerd. Een bedrijfsloods met kantoor is geen geluidsgevoelige bestemming en de locatie ligt op gepaste afstand (minimaal 30 meter) van gevoelige bestemmingen zoals woningen. De woning aan de Oosteinderlaan 12 is een bedrijfswoning en behoeft geen nadere beschouwing. De woning aan de Oosteinderlaan 16 is de dichtstbijzijnde burgerwoning. De afstand van de bedrijfsactiviteiten (ontsluiting perceel en laad- en losactiviteiten) tot deze woning is minimaal 30 meter.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal een beperkte toename van het auto- en vrachtverkeer plaatsvinden

(zie [toelichting paragraaf 4.6](#)). Dit verkeer vormt, gezien de afstand van de bedrijfsactiviteiten tot de dichtstbijzijnde burgerwoning (minimaal 30 meter) geen noemenswaardige belemmering voor de omliggende burgerwoningen. De bedrijfsactiviteiten zullen overwegend overdag plaatsvinden tussen 07:00 en 18:00 uur. Het vrachtverkeer 's avonds en 's nachts is zeer beperkt. Indien aanwezig beperkt zich dit veelal tot de avonduren of vroege ochtend. Het autoverkeer beperkt zich voornamelijk tot de kantooruren en zal geen belemmering vormen voor de nabij gelegen woningen.

Aan de voorzijde van het perceel worden enkele parkeerplaatsen (14 stuks) gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn voorzien tussen de woningen aan de Oosteinderlaan nr. 12 en nr. 16. De parkeerplaatsen worden van de woning aan de Oosteinderlaan 16 afgescheiden door de bestaande groen haag. Over het algemeen is een parkeerterrein toelaatbaar indien deze is gesitueerd langs een hoofdweg. Gezien de ligging aan de

Oosteinderlaan is de parkeerplaats inpasbaar in een gebied met functiemenging. Bovendien is het aantal parkeerplaatsen beperkt, en vinden hier beperkt activiteiten plaats op doordeweekse dagen tijdens kantooruren. Eventuele geluidsoverlast zal derhalve beperkt blijven.

Voorts zijn geen klachten bekend over geluidsoverlast van het bedrijf Meiland Pallets b.v. aan de Oosteinderlaan 10. De bedrijfsactiviteiten zullen in aansluiting op dit perceel, aan de zuid- en westzijde van het plangebied plaatsvinden en de huidige ontsluiting van het perceel Oosteinderlaan 10 zal als in- en uitrit van het plangebied gaan dienen. De bedrijfsactiviteiten blijven hierdoor op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde woning aan de Oosteinderlaan 16 (zie ook toelichting paragraaf 4.4). Dit resulteert eveneens in een situatie waarin de bedrijfsloods en kantoor een geluidsbarrière vormen voor de woningen aan de noordoostzijde van het plangebied. Eventuele geluidhinder als gevolg van de bedrijfsactiviteiten zal hierdoor beperkt blijven voor de nabij gelegen woningen. Behoudens enkele laad en losactiviteiten bevinden de bedrijfsactiviteiten zich in het bedrijfspand: de opslag van pallets vindt plaats aan de voorzijde van de loods en het maken en repareren van pallets (in de vorm activiteiten als zagen en timmeren) zal op grotere afstand tot de woningen, aan de achterzijde van de loods plaatsvinden. Er zijn geen emissiepunten in de bedrijfshal aanwezig en ook zullen passende bouwkundige maatregelen worden getroffen waarmee geluidsoverlast beperkt zal blijven.

Derhalve kan gesteld worden dat ook in de toekomstige situatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen aan de noordoostzijde van het bedrijf. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 % bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) ($1,2 \mu g/m^3$) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 % bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 woningen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een bedrijfshal met kantoor van in totaal 1260 m². De bedrijfshal zal gerealiseerd worden ter plaatse van de huidige, vervallen bedrijfsloods. De totale oppervlakte van het bouwvlak neemt toe met circa 360 m², waarvan 300 m² bestemd is voor het kantoor en 60 m² toebehoort aan de bedrijfshal.

Verwacht wordt dat, ten opzichte van de huidige situatie, het plangebied een beperkt aantal extra voertuigbewegingen met zich meebrengt (zie ook toelichting paragraaf 4.10).

Uit de navolgende tabel blijkt dat deze extra motorvoertuigbewegingen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij is uitgegaan van een worst-case-scenario. Opgemerkt dient te worden dat het aantal vrachtwagens per dag maximaal 5 tot 15 stuks betreft, waarbij werktijden van 07.00 uur tot 18.00 uur worden aangehouden. De werkelijke toekomstige verkeersgeneratie zal derhalve een stuk lager uitvallen.

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

Jaar van planrealisatie	2018
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	55,3
Aandeel vrachtverkeer	46,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,27
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
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	

NIBM rekentool (versie 14 juli 2016)

Uit de berekening blijkt dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is. De bijdrage van het extra verkeer aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is niet in betekenende mate en valt ruimschoots onder de norm van 1,2 µg/m³. Gezien met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een

verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) regelen onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

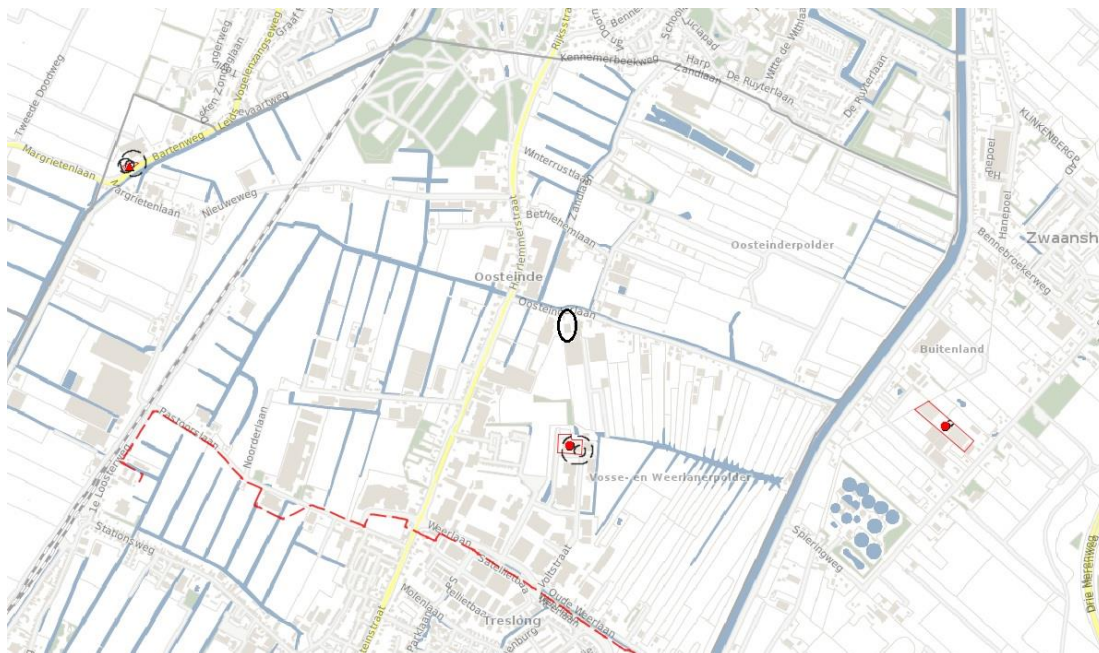
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek

Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. De volgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart:



Uitsnede risicokaart met globale begrenzing plangebied (zwarte druppel)

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in of in de directe nabijheid van het plangebied voorkomen. De buisleidingen ten westen van het plangebied en de transportroute voor gevaarlijke stoffen over de provinciale weg (N209) liggen op ruime afstand van het plangebied.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting ligt op circa 360 meter afstand van het plangebied. Dit betreft het bedrijf NWL Netherlands Production BV welke gericht is op het vervaardigen van zeep-, was-, reinigings- en onderhoudsmiddelen. Het bedrijf kent, vanwege de CPR opslag en ethanoltankwaggen een plaatsgebonden risico met een risicoafstand van respectievelijk 45 en 20 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand tot deze inrichting.

De aardgasleiding ten zuiden van het plangebied ligt met ruim 840 meter op ruime afstand tot het plangebied.

Het voorgenomen initiatief betreft de realisatie een nieuwe bedrijfshal met kantoor ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding van Meiland Pallets b.v.. In de bedrijfsloods worden pallets opgeslagen en verwerkt. Werkzaamheden betreffen de opslag van pallets, het verhandelen van pallets (zowel inkoop als verkoop) en het maken/repareren van pallets waarbij sprake is van verwerking in de vorm van zagen en timmeren. Behoudens enkele laad en losactiviteiten bevinden de bedrijfsactiviteiten zich in de bedrijfshal. Het pand wordt voorzien van de benodigde bouwkundige maatregelen. De brandwerendheid van de hoofdconstructie met betrekking tot bezwijken bedraagt tenminste 60 minuten.

Gesteld kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming zijn de tabellen 1, 2 en 3 vervallen waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en zijn enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een

ontheftingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Blom Ecologie een ecologisch onderzoek uitgevoerd (6 juni 2017, zie bijlage). Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied of de directe omgeving daarvan beschermde diersoorten van de Wet natuurbescherming voorkomen. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrichtlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Mogelijk bevolkt rugstreeppad de locatie gedurende de werkzaamheden. De locatie maakt onderdeel uit van het leefgebied van algemene amfibieën en zoogdieren. De bebouwing en struiken op de planlocatie zijn geschikt als nestlocatie voor algemene broedvogels. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, weidevogelgebied, strategische reservering natuur of Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden en de afstand tot gebieden is van externe werking op omliggende Natura2000-gebieden geen sprake.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

De voorgenomen sloop en nieuwbouw leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden en/of beschermde natuurwaarden. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten (WnB, overige soorten, art. 3.10) en hun leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde bestemmingsplanwijziging (vrijstellingsbesluit).

Conclusie

De sloop van een schuur ten behoeve van een bedrijfshal aan de Oosteinderlaan 12 te Hillegom is uitvoerbaar zoals bepaald in de Wro (artikel 3.1.6. Bro).

Te treffen maatregelen

- In het kader van de algemene Zorgplicht, met name gericht tot potentieel aanwezige algemene amfibieën en zoogdieren, moet tijdens de werkzaamheden voorzichtig gehandeld te worden met alle voorkomende flora en fauna.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- In het kader van de algemene Zorgplicht, met name gericht tot potentieel aanwezige algemene amfibieën en zoogdieren, dienen alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderd te worden. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- In het kader van de algemene Zorgplicht, met name gericht tot potentieel aanwezige algemene amfibieën en zoogdieren, is het verplicht gelegenheid te geven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli) opgestart en uitgevoerd worden. Indien de werkzaamheden om moverende redenen binnen het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Dit om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.
- Het terrein dient ongeschikt gehouden te worden voor rugstreeppadden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of wordt ontoegankelijk gemaakt voor de

soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie te allen tijde kunnen vervullen.

4.9 Waterhuishouding

De waterhuishouding is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21e eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Taken en bevoegdheden van Rijnland als waterbeheerder

Het Hoogheemraadschap van Rijnland is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater. De drie hoofddoelen van dit beheer zijn:

- veiligheid tegen overstromingen;
- voldoende water;
- gezond water.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

De taken en bevoegdheden van het hoogheemraadschap op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water.

Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert het hoogheemraadschap rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt het hoogheemraadschap aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol en in de uitvoerings- en beheerfase van ruimtelijke plannen een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het hoogheemraadschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden);
- watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt. De meest actuele versie betreffen de Keur Rijnland 2015 en de Uitvoeringsregels Keur 2015.

Indien de toename aan verharding minder bedraagt dan 500 m², dan geldt alleen de algemene zorgplicht. Indien de toename meer bedraagt (t/m 5.000 m²) is in de regels opgenomen dat het oppervlak van het ter compensatie aan te leggen water, minimaal 15 % moet bedragen van het oppervlak van de toename aan verharding. Indien nieuwe compensatie moet worden gerealiseerd, moet deze voorafgaand aan het aanbrengen van de verharding zijn gerealiseerd, of gelijktijdig met het aanbrengen van de verharding worden gerealiseerd.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met het hoogheemraadschap afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat het hoogheemraadschap uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze volgorde houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlopende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilde activiteiten op straat zoals auto's wassen en chemische onkruidbestrijding. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water, bijvoorbeeld door het afkoppelen van hemelwaterafvoeren van gemengde rioolstelsels. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), waarin de uiteindelijke afweging wordt gemaakt en waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Planspecifiek

Om na te gaan of er sprake is van meer dan 500 m² aan extra verharding is een verhardingsbalans opgesteld voor het plangebied:

	<i>Dakoppervlak (m²)</i>	<i>Terreinverharding (m²)</i>	<i>Onverhard (m²)</i>	<i>Water (m²)</i>	<i>Totale oppervlakte (m²)</i>
<i>Huidige situatie</i>	970	1.738	665	7	3.380
<i>Toekomstige situatie</i>	1.335	1.613	425	7	3.380
Vershil	+365	-125	-240	-	

Aangezien de toename aan verhard oppervlak met $365 - 125 = 240 \text{ m}^2$ aan bebouwing onder de 500 m^2 blijft ten opzichte van de huidige situatie, hoeft geen watercompensatie gerealiseerd te worden. Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen.

Uit advies van het hoogheemraadschap d.d. 16 maart 2017 volgt dat in de nieuwe situatie binnen de beschermingszone van de waterkering een parkeerplaats aangebracht wordt. Als tijdens de aanleg van de parkeerplaats binnen de beschermingszone van de waterkering graafwerkzaamheden plaatsvinden dient dit beoordeeld en vergund te worden door het hoogheemraadschap van Rijnland.

Ook volgt uit het advies dat aan de oostkant van het perceel een watergang moet liggen. Deze watergang staat via een duiker in contact met de rest van het watersysteem. Het is voor het hoogheemraadschap onbekend waar deze duiker aansluit op de rest van het watersysteem. Na overleg tussen de initiatiefnemer en het waterschap kan de bestaande watergang met de bestaande duiker blijven behouden en hoeven hier geen aanpassingen te worden doorgevoerd.

4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' deze kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

In de bestaande situatie is een bedrijfsloods aanwezig met een oppervlakte circa 900 m^2 . Conform de CROW publicatie heeft een bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) zoals een loods, opslag of transportbedrijf per 100 m^2 een verkeersgeneratie van circa 4,8 verkeersbewegingen, inclusief vrachtverkeer. Dit betekent in totaal circa 43,2 voertuigbewegingen per etmaal. Daarbij wordt uitgegaan van de criteria "matig stedelijk" en "buitengebied".

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een loods met kantoor gerealiseerd. Navolgende tabel geeft een gemiddelde verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling weer. Hieruit blijkt dat de toekomstige verkeersgeneratie circa 98 voertuigbewegingen inclusief vrachtverkeer betreft. Hierbij dient te worden opgemerkt dat in de toekomstige situatie het aantal vrachtwagens per dag maximaal 5 tot 15 stuks betreft, waarbij werktijden van 07.00 uur tot 18.00 uur worden aangehouden. De totale verkeersgeneratie zal derhalve een stuk lager uitvallen dan middels de CROW publicatie is berekend.

Verkeersgeneratie	Verkeersgeneratie (matig stedelijk / buitengebied) per 100 m^2 bvo	Aantal m^2 bvo kantoor / bedrijf	Totale verkeersgeneratie
Kantoor (zonder baliefunctie)	8,75	600 m^2	52,5
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag)	4,8	960 m^2	46
Totaal afgerond	-	-	98,5

Ten opzichte van de huidige situatie neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe ($98,5 - 43,2 = 55,3$). De Oosteinderlaan beschikt over voldoende capaciteit deze toename aan verkeersgeneratie op te vangen. Bovendien zal de werkelijke verkeersgeneratie beperkt blijven: rekening houdend met 27 bezette parkeerplaatsen, 2 verkeersbewegingen per auto, en maximaal 15 vrachtauto's per dag, betreft het aantal verkeersbewegingen maximaal 84 stuks per dag, inclusief vrachtverkeer.

Parkeren

De parkeernormen die voor het gebied gelden zijn ontleend aan de gemeentelijke Parkeernota 2016. Daarbij wordt uitgegaan van een “matig stedelijk” gebied in een “buitengebied”. De parkeernormen zoals opgenomen in de volgende tabel gelden in het openbaar gebied.

Type	Parkeernorm (matig stedelijk / buitengebied) per 100 m ² bvo	Aantal m ² bvo kantoor / bedrijf	Totaal benodigde parkeerplaatsen
Kantoor (zonder baliefunctie)	2,6	600 m ²	15,6
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag)	1,1	960 m ²	10,56
Totaal afgerond	-	-	27

In totaal voorziet het plangebied in de nieuwe situatie in 27 parkeerplaatsen voor bedrijfshal en kantoor. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde conform de gemeentelijke parkeernota 2016.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente heeft ten behoeve van het project met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. De kosten zijn dankzij de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De economische uitvoerbaarheid van het plan is derhalve verzekerd.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing stelt artikel 3.10 van de Wabo dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Voor de uitgebreide procedure geldt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit houdt in dat het ontwerpbesluit conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd wordt. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen (artikel 3.12 lid 5 Wabo). Alleen belanghebbenden kunnen in beroep gaan. De Wabo voegt hier aan toe dat het ontwerpbesluit en/of het definitieve besluit op grond van de Wabo of het Besluit omgevingsrecht in bepaalde specifieke gevallen aan specifiek personen of instanties wordt gestuurd.