



Gemeente Hillegom

Behoort bij besluit van de
burgemeester van Hillegom

Zaaknummer: Z-19-082885

Datum: 20-01-2020

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING MOLENLAAN 49 TE HILLEGOM

Status: definitief

Datum: 6 november 2019

AGROM Advies Ruimtelijke Ordening Milieu

Auteur: H.M. Misset

T: 023- 540 625 4 / M: 06-24552744

W: www.agrom.nl / E: hm@agrom.nl



AGROM

Milieu

Advies

**Ruimtelijke
Ordening**



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding en doelstelling	1
1.2. Ligging van het project	1
HOOFDSTUK 2. HET PROJECT.....	2
2.1. Huidige situatie	2
2.2. Beschrijving project	4
HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER	6
3.1. Geldende bestemmingsplannen	6
3.2. Afwijkingen van het geldende bestemmingsplan	10
HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER	11
4.1. Rijksbeleid	11
4.2. Provinciaal beleid	11
4.3. Gemeentelijk beleid	12
HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN	13
5.1. Verkeer en parkeren.....	13
5.2. Luchtkwaliteit.....	15
5.3. Externe veiligheid	15
5.4. Bodem.....	16
5.5. Water.....	16
5.6. Archeologie en cultuurhistorie	17
5.7. Flora en Fauna.....	17
5.8. Geluid.....	19
5.9. Bedrijven- en milieuzonering	19
5.10. Duurzaamheid	20
5.11. Milieueffectrapportage (m.e.r.).....	20
HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID	22
6.1. Economische uitvoerbaarheid	22
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen:	
1. Verkennd bodemonderzoek Molenlaan 41 te Hillegom, Terrascan, rapportage T.19.10108-1, maart 2019	
2. Ecologische QuickScan Molenlaan 41 t/m 49 Hillegom, adviesbureau E.C.O. Logisch, 2 september 2019	
3. Aanmeldnotitie m.e.r., AgROM, 6 november 2019	
4. Verslag informatiebijeenkomst 23 april 2019	
5. Notitie stikstofdepositie/ Aerius calculatie, bureau ECOlogisch, 10 oktober 2019	

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel tussen de Satellietbaan en de Molenlaan te Hillegom, gelegen in de provincie Zuid Holland. In het gebied bevindt zich het bedrijventerrein Treslong alsmede een woninglint aan de Molenlaan. Op het perceel is momenteel een kassencomplex gevestigd dat niet meer in gebruik is. De kassen zijn vervallen en het perceel maakt een verwaarloosde indruk. Het perceel wordt niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt en deze wens is er ook niet meer.

Initiatiefnemer is voornemens het perceel te herontwikkelen waarbij grond wordt opgeleverd als bouwgrond. De bestaande glazen kas wordt gesloopt door de huidige eigenaar. Het projectgebied omvat na sloop circa 2.200 m², waarop initiatiefnemer 1.080 m² multifunctionele bedrijfsunits en 175 m² kantoorruimte zal realiseren. Op eigen terrein worden tevens parkeerplaatsen aangelegd. De ontsluiting van het perceel zal worden verplaatst naar de Satellietbaan. Aan die weg worden tevens enkele dwarsparkeerplaatsen vervangen door haaksparkerplaatsen. Samen met de parkeerplaatsen op eigen terrein kan op deze wijze in de parkeerbehoefte van de nieuwe functie worden voorzien.

De bouw van de multifunctionele units en kantoren alsmede de aanleg van een nieuwe inrit vanaf de Satellietbaan is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Hillegom heeft aangegeven dat een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de procedure zoals opgenomen in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voorliggende document voorziet in de daarvoor benodigde ruimtelijke onderbouwing.

1.2. Ligging van het project

Het project heeft betrekking op de bouw van multifunctionele bedrijfsunits op de kadastrale percelen HLG01 - B - 6578 en 6580. Zie onderstaande kadastrale kaart. De percelen liggen in de bebouwde kom van Hillegom, naast het bedrijventerrein Treslong. Het project gaat tevens uit van de het maken van een ontsluiting via de Satellietbaan, die ontsluiting ligt op het kadastrale perceel HLG01 - B - 6278.



HOOFDSTUK 2. HET PROJECT

2.1. Huidige situatie

Het perceel is in de huidige situatie voor een groot gedeelte bebouwd met een kas en voor het overige is het terrein onbebouwd en deels begroeid. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Molenlaan. Aan de zijde van de Satellietbaan is er geen ontsluiting.



Op onderstaande foto is de situatie vanaf de Satellietbaan weergegeven, met een groene zoom en watergang (sloot).



De kas heeft een oppervlakte van circa 1.230 m² en heeft een bouwhoogte van circa 3 meter. De kas is niet meer in gebruik en maakt een vervallen indruk, zie onderstaande foto's.



Afbeeldingen: binnenzijde bestaande kassen (foto's uit Verkennend Bodemonderzoek, Terrascan)

Het westelijk deel van de kavel is in de huidige situatie onbebouwd, deels braakliggend en deels begroeid. Zie onderstaande foto.



Afbeeldingen: terrein (foto uit Verkennend Bodemonderzoek, Terrascan)

2.2. Beschrijving project

Het project bestaat uit de sloop van de bestaande kas en het bouwen van 1.080 m² multifunctionele bedrijfsunits en 175 m² kantoorruimte, het verplaatsen van de ontsluiting van de kavel naar de Satellietbaan en het realiseren van extra parkeerplaatsen langs die weg. In onderstaande tekst is dit nader toegelicht.

Sloop bestaande kas, bouw bedrijfsruimten

Uitgangspunt in de planvorming is de sloop van de bestaande kas en het bouwen van 1.080 m² multifunctionele bedrijfsunits en 175 m² kantoorruimte (exacte aantallen units en kantoren nader te bepalen). Zie onderstaande afbeelding met het bouwplan (Van der Knijff Bouwservice, nummer 181101, tekeningnummer S02, gewijzigd 9 augustus 2019).



De boxen worden gebouwd in één laag met een hoogte van circa 3,50 meter. Op het bouwdeel aan de zijde van de Satellietbaan komt een opbouw met daarin 175 m² kantoorruimten. Dat deel wordt gebouwd in twee lagen met een hoogte van circa 7 meter. Met de voorgenomen bouwhoogte wordt aangesloten op de overwegende bouwhoogte in

HOOFDSTUK 3. PLANOLOGISCH KADER

3.1. Geldende bestemmingsplannen

Het terrein waar momenteel de kas staat is onderdeel van het bestemmingsplan “Centrum” (2014). De watergang waar de ontsluiting, de duiker en de haakspaarkeerplaatsen worden voorzien vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Bedrijventerrein” (2014). Daarnaast is het “Parapluplan parkeren” (2017) van kracht voor beide plandelen.

Bestemmingsplan Centrum

Het perceel is bestemd als “Bedrijf”. De westelijke punt is tevens voorzien van een dubbelbestemming “Waarde-archeologie 1”, de rest valt binnen de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 3”. Het hele perceel is voorzien van de aanduiding “bedrijf – biologische kwekerij”. De kas is voorzien van een bouwvlak. Er geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter voor de kas.



Bedrijf

Op grond van de planregels zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2 zoals opgenomen in de bijlage 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen, munitie en vuurwerk. Daarnaast is een biologische kwekerij toegestaan. Per bestemmingsvlak één bedrijf is toegestaan dan wel het bestaande aantal bedrijven. Ook zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, groen, water, erven, tuinen en paden toegestaan.

Het voornemen gaat uit van de bouw van de bouw van 1.080 m² multifunctionele bedrijfsruimte, deze is op grond van het bestemmingsplan toegestaan. De 175 m² kantoorruimte is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Ook wordt het

toegestane aantal bedrijven (één per bestemmingsvlak) overschreden. Door de aanleg van de inrit naar de Satellietbaan moet water worden gedempt, dat gecompenseerd moet worden. Dit wordt gedaan door de bestaande watergang te verbreden. Hierdoor wordt water gerealiseerd binnen de bestemming “Bedrijf”. Water is op grond van de planregels toegestaan.

Gebouwen zijn alleen toegestaan in het bouwvlak. Het bouwvlak mag overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding voor 100% worden bebouwd tot een hoogte van 6 meter. Het voornemen gaat uit van de bouw van gebouwen zowel binnen als buiten het bouwvlak. Op dit punt wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De voorgenomen bouwhoogte bedraagt 3,50 meter voor de multifunctionele ruimten. Op het bouwdeel aan de zijde van de Satellietbaan wordt een opbouw gerealiseerd (voor kantoren) met een bouwhoogte van 7 meter. De toegestane bouwhoogte wordt hier met één meter overschreden.

De volgende bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan:

- Lichtmasten: 6 meter;
- Bedrijfsinstallaties, licht- en vlaggenmasten (max. 3 per bestemmingsvlak): 8 meter
- Erf- en terreinafscheidingen: 2 meter
- Reclamezuilen: 3 meter
- Overige andere bouwwerken: 3 meter.

Waarde – archeologie 1

De westelijke punt van het terrein is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 1”. Op grond van de regels van deze dubbelbestemming moet voor grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter en een groter oppervlak betreffen dan 100 m² een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Uitgangspunt is de bouw van bedrijfsunits die worden gefundeerd op staal met een maximale diepte van 0,2 meter. Archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning voor de werkzaamheden is niet nodig.

Waarde – archeologie 3

Het oostelijk deel van het terrein is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 3”. Op grond van de regels van deze dubbelbestemming moet voor grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter en een groter oppervlak betreffen dan 500 m² een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Uitgangspunt is de bouw van bedrijfsunits die worden gefundeerd op staal met een maximale diepte van 0,2 meter. Archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning voor de werkzaamheden is niet nodig.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein

De groene zoom rondom het perceel is bestemd als “Groen”. De watergang aan de zijde van de Satellietbaan is bestemd als “Water”. Ter plaatse van de plek van de beoogde inrit en haaksparkerplaatsen geldt tevens de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”. Zie onderstaande afbeelding.



Groen

Gronden met de bestemming “Groen” mogen worden gebruikt voor groen(voorzieningen), water, voet- en fietspaden, ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, voorwerpen van beeldende kunst, geluidwerende voorzieningen, kunstwerken en bij de bestemming behorende voorzieningen waaronder nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor de waterhuishouding en straatmeubilair.

In de planvorming wordt uitgegaan van het realiseren van een inrit in de bestemming “Groen” en het aanleggen van een duiker onder de inrit. Op grond van de bestemming “Groen” zijn ontsluitingswegen en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Op dit punt is er dus geen strijd met het geldende bestemmingsplan.

Aan de Satellietbaan worden enkele langsparkervakken vervangen door haaksparkeren waardoor de parkeerplaatsen voor een deel komen te liggen in de bestemming “Groen”. Parkeervoorzieningen zijn op grond van de planregels toegestaan zodat er op dit punt geen strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Water

De gronden met de bestemming “Water” mogen worden gebruikt voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, duikers, bermen en beplanting, oevers en tijdelijke waterberging en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen zoals groen en paden. De aanleg van een duiker in de bestemming “Water” is toegestaan. Het realiseren van een inrit naar de nieuwe bedrijfsunits niet.

Waarde – archeologie 2

Het oostelijk deel van het terrein is voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”. Op grond van de regels van deze dubbelbestemming moet voor grondroerende werkzaamheden die dieper gaan dan 0,3 meter en een groter oppervlak betreffen dan 500 m² een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

In deze zone worden geen (ondergrondse) gebouwen gerealiseerd maar alleen een inrit met een duiker en enkele parkeerplaatsen. Archeologisch onderzoek of een omgevingsvergunning voor de werkzaamheden is niet nodig.

Leiding – riool

Langs de Satellietbaan worden enkele haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de hand van de beschikbare informatie op www.ruimtelijkeplannen.nl is onderzocht of de parkeervakken worden gerealiseerd in de zone waar de dubbelbestemming “Leiding – riool” geldt. Dat is niet het geval, de parkeerplaatsen worden net buiten deze zone gerealiseerd, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding: ligging nieuwe parkeervakken en begrenzing dubbelbestemming Leiding-riool

Parapluplan parkeren

Het parapluplan parkeren is vastgesteld op 26 januari 2017. In het parapluplan zijn regels opgenomen die bij omgevingsvergunningen in acht moeten worden genomen voor wat betreft het aspect parkeren.

De volgende regels zijn van toepassing:

- Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw waarvoor een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts

verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt of zal worden aangebracht.

- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b:
 - 1. Voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan wel;
 - 2. Mits het voldoen aan deze regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden in elk geval worden gerekend:
 - i. Een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - ii. Een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - iii. Een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf.

In de planvorming wordt uitgegaan van het realiseren van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein conform het gemeentelijk parkeerbeleid, zie paragraaf 5.1¹. Op dit punt is er dus geen strijd met het parapluplan parkeren.

3.2. Afwijkingen van het geldende bestemmingsplan

Op de volgende punten wordt afgeweken van de geldende bestemmingsplannen:

- 1. Bestemmingsplan Centrum:
 - a. het bouwen van kantoorruimten (175 m²) in de bestemming “Bedrijf” waar conform het bestemmingsplan uitsluitend bedrijven zijn toegestaan;
 - b. het realiseren van 1.080 m² zelfstandige multifunctionele bedrijfsunits in de bestemming “Bedrijf” waar op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal één bedrijf is toegestaan;
 - c. het in de bestemming “Bedrijf”, maar buiten het bouwvlak, bouwen van gebouwen ten behoeve van multifunctionele bedrijfsunits;
 - d. het overschrijden van de toegestane bouwhoogte van 6 meter (bestemming “Bedrijf”) met één meter tot maximaal 7 meter.
- 2. Bestemmingsplan Bedrijventerreinen:
 - a. het realiseren van een inrit met duiker naar de multifunctionele bedrijfsunits in de bestemming “Water”.

¹ N.B. in het parapluplan parkeren zijn geen normen opgenomen maar is verwezen naar het parkeerbeleid dat volgens de plantoelichting op de gemeentelijke website beschikbaar zou zijn. Een zoektocht op internet levert echter geen parkeerbeleid op. Door de gemeente is het voornemen getoetst aan het parkeerbeleid (zie paragraaf 5.1). Aangenomen is dat dit conform de normen uit het parkeerbeleid is gedaan.

HOOFDSTUK 4. BELEIDSKADER

4.1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 22 november 2011 aangenomen. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Op 1 oktober 2012 is het Barro gewijzigd en treden delen van het Barro in werking die al waren vastgesteld, maar die voor hun inwerkingtreding wachtten op deze wetswijziging. Met deze aanpassingen in de regelgeving is de wettelijke borging van het beleid in de SVIR nagenoeg voltooid. Het gaat om de eerder aangekondigde onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, electriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. De Molenlaan is een locatie binnen het bestaande stedelijke gebied waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn.

4.2. Provinciaal beleid

Op 20 februari 2019 is de Omgevingsverordening Zuid-Holland vastgesteld en daarna tweemaal partieel herzien. Op grond van artikel 6.9 van de verordening kan er worden voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling op voorwaarde dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, er geen wijziging op structuurniveau wordt voorzien en de ontwikkeling bij de aard en schaal van het gebied aansluit.

Op grond van de verordening (artikel 6.12) zijn alleen bedrijven toegestaan “tot de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving van het bedrijventerrein”.

Het voornemen om de bestaande kassen in het stedelijke gebied van Hillegom te slopen en ter plaatse multifunctionele bedrijfsunits te bouwen past binnen de kaders van de Omgevingsverordening. De nieuwbouw past zowel qua functie (kleinschalige bedrijfseenheden met beperkte milieuhinder) als omvang binnen de omgeving. Ook wordt voor wat betreft de milieucategorie (maximaal 2) aangesloten bij de omgeving waarin wonen en werken gemengd is.

4.3. Gemeentelijk beleid

Voor Hillegom is op 22 februari 2018 de Omgevingsvisie Heerlijk Hillegom vastgesteld. De locatie valt op de rand van het deelgebied 'Werkplaats Hillegom'. Voor de randen geldt dat hier alleen lichte bedrijvigheid mag zitten en bijvoorbeeld ruimtes voor zzp-ers als overgang naar het woongebied. Bedrijven met een sterk verkeer aantrekkende werking zijn hier niet wenselijk. De leefkwaliteit moet passend zijn bij de functie van het gebied.

De koers die geldt voor het gebied is geformuleerd gaat uit van verduurzamen en vergroenen, (ruimtelijke) kwaliteitsverbetering en verbetering verkeerskwaliteit en ontwikkeling van passende bedrijvigheid. De belangrijkste aspecten zijn: Verkeersveiligheid, profielring van bedrijventerreinen, duurzaamheid, groen, leefbaarheid (omgeving).

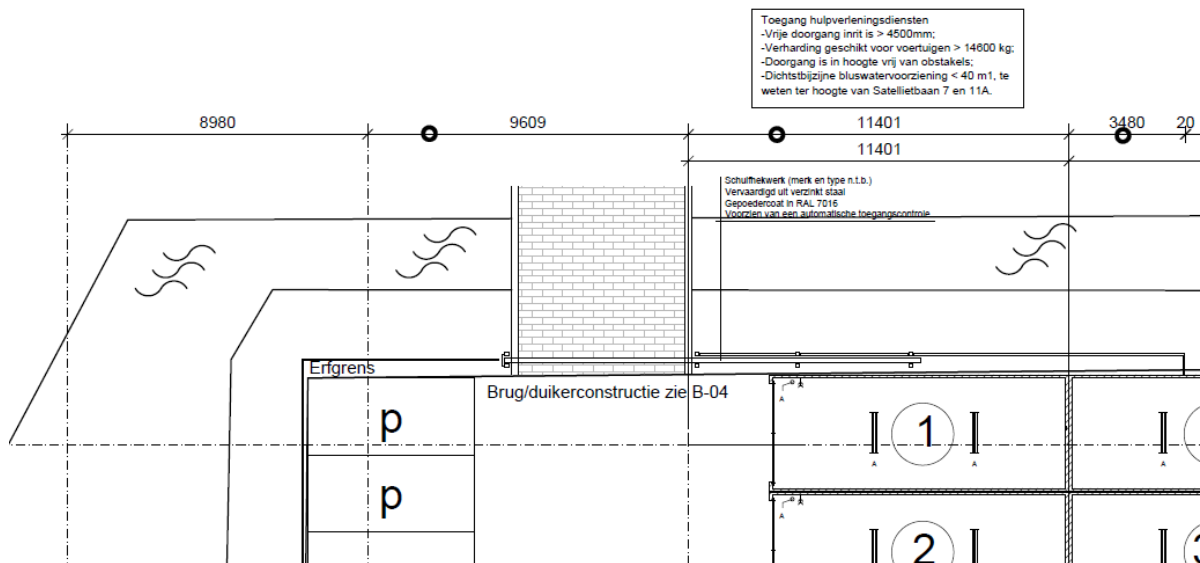
Het realiseren van multifunctionele bedrijfsunits van beperkte omvang (35 m²) zijn geschikt voor onder meer zzp-ers en zullen gelet op de toegestane milieucategorie 2 niet zorgen voor een grote milieuhinder door geluid, geur, gevaar of verkeersaantrekkende werking.

HOOFDSTUK 5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

In de planvorming wordt uitgegaan van het realiseren van een nieuwe ontsluiting aan de zijde van de Satellietbaan. De toegang zal een minimale vrije doorgangsbreedte hebben van 4,50 meter en vrij zijn van obstakels die de hoogte beperken. Daarmee is de inrit geschikt voor eventuele hulpdiensten.



Door het verplaatsen van de inrit naar de zijde van de Satellietbaan wordt het verkeer van en naar de bedrijfsunits geleid over het industrieterrein Treslong. De route naar de wijkontsluitingswegen (Weerlaan) is hierdoor korter en leidt niet langs woningen maar over het bedrijventerrein. De (kans op) verkeersoverlast voor de woningen aan de Molenlaan zal hierdoor alleen maar afnemen.

Verkeersintensiteiten

Op basis van de richtlijnen van de CROW kan voor de bestaande situatie (kassen van circa 1.200 m² - arbeidsintensief bezoekersextensief, matig stedelijk, rest bebouwde kom) worden uitgegaan van 9,1 tot 10,9 verkeersbewegingen per dag per 100 m². Voor de huidige situatie betekent dit 109 tot 131 voertuigbewegingen per etmaal.

Voor de nieuwe situatie (1.080 m² bedrijfsunits en 175 m² kantoor) kan worden uitgegaan van “arbeidsextensief/ bezoekers extensief” voor de bedrijven en “kantoor zonder baliefunctie” voor de kantoren. Voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven geldt een verkeersaantrekkende werking van 3,9 tot 5,7 voertuigbewegingen per 100 m² per etmaal. Voor kantoren zonder baliefunctie is dit 7,9 tot 9,6 voertuigbewegingen. De verkeersgeneratie van de nieuwe situatie is 56 tot 79 voertuigbewegingen per etmaal.

Geconcludeerd kan worden dat de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie kleiner is dan de verkeersgeneratie van de huidige situatie. Dit leidt niet tot verkeerskundige knelpunten.

Parkeren

Het initiatief is door de gemeente Hillegom getoetst aan het geldende parkeerbeleid. De bedrijfsunits vallen onder de noemer “arbeidsextensief/ bezoekers extensief”. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² BVO. Uitgaande van 1.080 m² BVO is de parkeerbehoefte van de bedrijfsunits 11,88 parkeerplaatsen.

Voor de kantoorunits (kantoren zonder baliefunctie) geldt een parkeernorm van 2,1 plek per 100 m². De parkeerbehoefte van de 175 m² kantoren bedraagt 3,68 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 15.56 parkeerplaatsen.

Conform het gemeentelijk beleid moet rekening worden gehouden met 5% bezoekers. Deze parkeerplaatsen moeten op voor bezoekers openbaar toegankelijk terrein worden gerealiseerd. Aangezien het perceel met een hek wordt afgesloten moeten deze plekken aan de Satellietbaan worden gerealiseerd. Voor de kantoren is 0,2 parkeerplaats voor bezoekers nodig, voor de bedrijfsunits is dit 0,59. In totaal 0,79 parkeerplaats, afgerond 1.

Parkeren op eigen terrein

Van de benodigde 15,66 parkeerplaatsen moet 5% (0,79 pp) openbaar zijn. Daaruit volgt dat 14,87 parkeerplaatsen (afgerond 15) op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Het voornemen gaat uit van de aanleg van 17 parkeerplaatsen op eigen terrein, dus daarmee wordt voldaan aan de parkeervraag van (afgerond) 15 parkeerplaatsen.

Een parkeerplaats moet voldoen aan de volgende minimale afmetingen: ten minste 2,30 m breed en 5,50 m lang (op straatniveau). Kleinere parkeerplaatsen worden niet als parkeerplaats beschouwd.

Parkeren aan de Satellietbaan

In de voorgaande tekst is vastgesteld dat het bezoekersparkeren aan de Satellietbaan moet worden gerealiseerd omdat het terrein met een hek kan worden afgesloten. Aan de Satellietbaan zijn momenteel langsparkeervakken gerealiseerd. Als gevolg van de aanleg van de inrit met bijbehorende duiker worden er 2 of 3 parkeerplaatsen langs de Satellietbaan opgeheven. Deze moeten worden gecompenseerd aangezien de parkeerdruk ter plaatse hoog is. Uitgangspunt is om aan de westzijde van de inrit 4 dwarsparkeervakken te realiseren. Er is voldoende ruimte tussen de bomen om deze parkeerplaatsen te realiseren en daarmee de opgeheven parkeerplaatsen terug te brengen alsmede het bezoekersparkeren te faciliteren.

Ruimte voor laden en lossen

Conform het parapluplan parkeren moet er worden voorzien in ruimte voor laden en lossen als er functies worden gerealiseerd waar dit aan de orde is. De hoeveelheid laad- en losbewegingen zal door de beoogde functies (kleine bedrijfsunits) zeer beperkt zijn. Op het terrein is voldoende manoeuvreerruimte voorzien om eventuele laad- en losbewegingen te faciliteren.

5.2. Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het “Besluit niet in betekenende mate bijdragen” is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van “niet in betekenende mate”. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

Onderzoek omgevingsdienst

Door de Omgevingsdienst West-Holland is het aspect luchtkwaliteit beschouwd voor het project, bestaande uit de bouw van 1.080 m² multifunctionele units en 175 m² kantoorruimte. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2017 nabij de Weeresteinstraat nabij het plangebied, maximaal respectievelijk 20,4 µg/m³, 18,7 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek) en 10,8 µg/m³ bedragen.

Met toepassing van de NIBM-tool 2018 is een worst-case berekening gemaakt met het maximaal te verwachten aantal personenautobewegingen in het jaar van planrealisatie 2019. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat het project kan worden beschouwd als “niet in betekenende mate” en daarmee aan de bepalingen uit de Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteitseisen) wordt voldaan. Nader onderzoek is niet nodig.

5.3. Externe veiligheid

Voor de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen is wet- en regelgeving van kracht die van toepassing is bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is dit het Besluit externe veiligheid transportroutes.

De planlocatie ligt niet binnen de invloedssfeer van een inrichting die valt onder de werking van het BEVI of een route die valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

5.4. Bodem

Om vast te stellen of de locatie geschikt is voor het nieuwe gebruik is een verkennend bodemonderzoek (volgens de NEN5740) en/of een verkennend bodemonderzoek naar asbest (volgens de NEN5707) uitgevoerd door bureau Terrascan (maart 2019).

Op basis van de resultaten van het veld- en laboratoriumonderzoek blijkt dat de grond en het grondwater niet of ten hoogste licht zijn verontreinigd. De resultaten geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van de bedrijfsunits.

De bovengrond wordt indicatief ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse industrie, de ondergrond in de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Tijdens het veldwerk is geen specifiek onderzoek gedaan naar asbest. Bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk van het bodemonderzoek is in of op de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek kan worden vastgesteld dat er geen belemmeringen te verwachten zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de benodigde uitvoeringswerkzaamheden met betrekking tot het grondverzet gelden de bepalingen zoals opgenomen in de Besluit bodemkwaliteit.

5.5. Water

Ten behoeve van de te realiseren inrit vanaf de Satellietbaan wordt bij de bestaande watergang een duiker gerealiseerd. Er wordt een standaard ronde duiker toegepast waarbij water wordt gedempt. De gedempte 21 m² worden achter box 6 en 7 één-op-één gecompenseerd in de ongebruikte grond.

In de huidige situatie bestaat de bebouwing/ verharding uit een kas van circa 1.230 m² en stelcomplaten met een oppervlakte van 38 m², in totaal 1.268 m². In de nieuwe situatie worden bedrijfsunits met een totaaloppervlakte van 1.080 m² (de 175 m² kantoor wordt gebouwd op de verdieping) en verharding met een totaaloppervlakte van 960 m² gerealiseerd, in totaal 2.040 m², een toename van 772 m². Volgens de regels van het hoogheemraadschap moet bij een toename van 500 m² en meer worden gecompenseerd.

De extra verharding ten opzichte van de bestaande toestand kan worden gecompenseerd op een aantal verschillende manieren. Met het Hoogheemraadschap is overleg gevoerd over de toe te passen maatregelen. In geval van de Molenlaan is gekozen voor een rioolsysteem met vertraagde afgifte voor hemelwater. Het hoofdriool wordt uitgevoerd met een geperforeerde leiding met een overloop naar de sloot.

Er wordt een infiltratieriool gerealiseerd ten behoeve van de afvoer van het hemelwater van de units. Dit wordt een riool met een diameter van $\varnothing$ 250, aan te brengen langs de achtergevel van de units waarop de hemelwaterafvoeren van de units worden aangesloten. De b.o.b. van deze buis ligt op 550mm-Peil (=25cm boven het grondwater). Aan de uiteinden van de leiding worden inspectieputten geplaatst, met overstort leidingen naar de sloot. Afhankelijk van de grondslag kan rondom het IT-riool een zandkoffer afm. 40x40cm worden aangebracht.

Op het bouwdeel waar het kantoor wordt gerealiseerd wordt op verzoek van het Hoogheemraadschap van Rijnland een sedumdak gerealiseerd waarmee circa 25 mm per m² water gebufferd kan worden.

Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. In de ruimtelijke onderbouwing zijn de afspraken die het hoogheemraadschap van Rijnland gemaakt heeft met de aanvrager goed verwoord. De waterbelangen worden verder in de watervergunning verder afgewogen en geborgd.

5.6. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Conform de geldende bestemmingsplannen (zie paragraaf 3.1) gelden er afhankelijk van de plek op het perceel verschillende archeologische verwachtingen. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning is nodig bij grondroerende werkzaamheden die dieper reiken van 0,30 meter een oppervlakte hebben van 100 m² of 500 m² (afhankelijk van de plek). Uitgangspunt is de bouw van bedrijfsunits die worden gefundeerd op staal met een maximale diepte van 0,20 meter. Nader archeologisch is om die reden niet nodig.

Ingeval archeologische resten 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.

Cultuurhistorie

Het bestaande kassencomplex heeft geen monumentale status, het gebied is niet aangewezen als een beschermd stadsgezicht. Er zijn geen cultuurhistorische waarden waar in de planvorming rekening mee gehouden moet worden.

5.7. Flora en Fauna

Wettelijk kader

Voor de bescherming van diersoorten is per 1 januari 2017 de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze wet zijn de Natuurbeschermingswet 98, Flora en faunawet en Boswet geïntegreerd tot één wet. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens of onderzoek

blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

Ecologisch onderzoek

Door Adviesbureau E.C.O. Logisch is een ecologisch quick scan uitgevoerd (rapportage d.d. 2 september 2019).

In het ecologisch onderzoek is onderzocht wat de effecten zijn van de voorgenomen sloop van de kassen, de bouw van de bedrijfsunits en het verwijderen van heesters, hagen en bomen. Onderzocht is of deze ontwikkeling in het projectgebied niet strijdig is met de Wet natuurbescherming. De watergang rondom het projectgebied kan mogelijk gebruikt worden als vliegroute en foerageergebied van vleermuizen.

Uit het onderzoek blijkt dat de watergang geen essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute is. Er zijn geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied. Algemene zoogdieren als de bosmuis, egel en de huisspitsmuis en algemene amfibieën als de gewone pad en de kleine watersalamander worden verwacht in het gebied voor te komen. In het projectgebied zijn geen potentieel jaarrond beschermde nesten aanwezig. Wel biedt het projectgebied nestgelegenheid voor algemene broedvogels.

Het is noodzakelijk bij nachtelijke werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (globaal april - november), verlichting tot een minimum te beperken in verband met de aanwezigheid van foeragerende en passerende vleermuizen. Het is aan te bevelen om alle werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal 15 maart – 15 juli) van vogels uit te voeren, om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Indien de werkzaamheden wel in het broedseizoen van vogels plaatsvinden, dient een inspectie naar de aanwezigheid van broedvogels te worden uitgevoerd voorafgaand aan de werkzaamheden. Het verwijderen van groen dient in één richting te worden uitgevoerd waardoor aanwezige fauna voor de werkzaamheden uit kan vluchten.

Bij de aanleg van een duiker geldt dat slootdelen slechts worden gedempt bij een watertemperatuur beneden de 25 graden, een luchttemperatuur boven het vriespunt en indien geen ijs op het water aanwezig is. Dempingswerkzaamheden worden bij voorkeur uitgevoerd buiten de gevoelige perioden van vissen, namelijk de voortplanting en in mindere mate de overwintering. Er wordt daarom niet gewerkt in de periode maart t/m juli. De grond-, en graafwerkzaamheden langs de te dempen sloot worden in één richting uitgevoerd. Hierdoor hebben vissen de gelegenheid te vluchten en kunnen de aanwezige grondgebonden zoogdieren en amfibieën aan de werkzaamheden ontsnappen.

Er wordt in het kader van de zorgplicht aanbevolen het verwijderen van groen en het amoveren van de schuur buiten de winterperiode (globaal 1 november t/m 1 april) uit te voeren in verband met de winterslaap van de egel.

Onderzoek stikstofdepositie

Het projectgebied bevindt zich niet in de directe nabijheid van beschermde natuur, het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid ligt op 2,8 km van het projectgebied. Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator (september 2019) is de hoogte van de stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied als gevolg van het project bepaald. Dit is gedaan voor zowel de realisatiefase (sloop en aanleg) als voor de gebruiksfase. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Ecologisch (rapportage d.d. 10 oktober 2019).

Uitgangspunt is de realisatie van 1.080 m² multifunctionele bedrijfsunits en 175 m² kantoorruimte. De werktuigen en voertuigen die gebruikt worden bij de realisatie, alsmede de auto's van de toekomstige gebruikers stoten emissies uit, waaronder stikstofoxiden (NO_x) en ammoniak (NH₃). Uit het onderzoek en de in dat kader uitgevoerde berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie voor de aanlegfase van het project resulteert in een maximale depositie van minder dan 0,00 mol/ha/j. Ook de stikstofdepositie voor de gebruiksfase van het project resulteert in een maximale stikstofdepositie van minder dan 0,00 mol/ha/j. Geconcludeerd is dat het project Molenpark niet resulteert in stikstofdepositie op een voor stikstof gevoelige habitat in nabijgelegen Natura 2000-gebied. Hierdoor kunnen significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie door de geplande activiteiten op nabijgelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

Houtopstanden

De te kappen houtopstanden bevinden zich binnen de door de gemeenteraad vastgestelde bebouwde kom. Zodoende is toetsing aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van houtopstanden niet noodzakelijk.

5.8. Geluid

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek verplicht indien nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt in de geluidszones van wegen, spoorwegtrajecten en industrieterreinen. Het voornemen gaat uit van de bouw van bedrijfsunits en garageboxen, dit zijn geen geluidsgevoelige bestemming. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.9. Bedrijven- en milieuzonering

De omgeving van Molenlaan 41/49 te Hillegom kan worden aangemerkt als een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse bedrijven en woningen.

Uitgangspunt in de planvorming is het vervangen van de kas door 1.080 m² multifunctionele bedrijfsruimten en 175 m² kantoorruimten. Volgens de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering valt dit onder milieucategorie 2 (maatgevend milieuaspect geluid). Daarbij geldt een richtafstand van 30 meter tot gevoelige functies in een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Omdat het plangebied getypeerd kan worden als gemengd gebied, kan een richtafstand van een categorie lager worden aangehouden. Dat betekent dat de richtafstand 10 meter is tot gevoelige functies (woningen) in principe voldoende is.

Ten opzichte van omliggende woningen van derden en gevoelige objecten dient tenminste een afstand van 10 meter in acht te worden genomen. De omliggende bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door het plan. Er dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De meest nabij gelegen woning (Molenlaan 45) ligt op een afstand van meer dan 15 meter van de planlocatie. Deze afstand is, mede gezien het feit dat aan deze zijde geen toegang zal zijn tot de bedrijfsruimten en veelal normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing zullen zijn, voldoende groot. De bouw van de multifunctionele boxen is wat dit betreft dus ruimtelijk inpasbaar.

5.10. Duurzaamheid

Het plan moet voldoen aan de duurzaamheidsambitie zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Hillegom. Hillegom heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn en in 2050 klimaatneutraal. De gemeente Hillegom streeft ernaar bij elk bouwplan de schade aan het milieu op korte en lange termijn zoveel mogelijk te beperken. Zij wil daarmee de kwaliteit en duurzaamheid van de ontwikkelingen op een zo hoog mogelijk niveau brengen. Alle bouwwerken (bestaand en nieuw) zullen een bijdrage moeten leveren aan deze doelstelling door energie te besparen en/of duurzaam op te wekken.

Bij de bouw van de bedrijfsunits en kantoren worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen toegepast:

- De voorziening voor verwarming/koeling/warm water van de kantoren zal gebeuren middels een warmtepomp. Merk en type zijn nog niet bekend;
- Het verwachte verbruik van de 8 boxen met opbouw ligt op ca 10.000 kwh per jaar. Hiervoor zullen circa 40 zonnepanelen op het groene dak worden geplaatst, waarbij het middenterrein ten aanzien van de elektra zelfvoorzienend wordt.
- Voor de boxen in verkoop welke later onder een VvE vallen zal worden bekeken of hier ook zonnepanelen kunnen worden geplaatst en hoe dit qua teruglevering met tussenmeters te regelen is.
- In de opbouw zal de thermische schil optimaal worden geïsoleerd (> eisen BB2012);
- De beglazing in de opbouw zal worden voorzien van triple glas.

Voorgenomen wordt om in overleg met de VvE het dak van de units te gaan gebruiken voor het oprichten van een zonnecollectief. Daarbij zal naar verwachting meer energie worden opgewerkt dan dat er nodig is.

Alle units zullen gasloos worden gebouwd. Voor de verwarming van het pand wordt uitgegaan van het installeren van een warmtepomp waarvoor de energie wordt geleverd door de zonnepanelen op het dak.

5.11. Milieueffectrapportage (m.e.r.)

Het realiseren van 1.080 m² multifunctionele units en 175 m² kantoorruimte ter plaatse van circa 1.200 m² kassen is een activiteit, zoals bedoeld in bijlage D (11.2) van het Besluit m.e.r. Het kan worden geschaard onder de noemer “stedelijk ontwikkelingsproject”.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nu dient ook bij gevallen onder de drempelwaarde (kolom 2 van bijlage D) door het bevoegd gezag (de gemeente Hillegom heeft dit gemandateerd aan de Omgevingsdienst West-Holland), een expliciet m.e.r. beoordelingsbesluit te worden genomen. Afhankelijk van de gekozen procedure dient de initiatiefnemer wel of geen aanmeldnotitie aan te leveren, op basis waarvan het besluit moet worden genomen.

Omdat er in dit geval gekozen wordt voor de procedure zoals beschreven in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo dient de initiatiefnemer op basis van artikel 7.16 Wet milieubeheer een aanmeldnotitie op te stellen. Op basis van deze aanmeldnotitie neemt het bevoegd gezag een m.e.r. beoordelingsbesluit. De aanmeldnotitie is opgesteld en als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Uit de aanmeldnotitie volgt dat voor het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet te verwachten zijn.

HOOFDSTUK 6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen sloop van de kas en de bouw van de bedrijfsunits, inrichting van het terrein, aanleg van de inrit en realisatie van de extra parkeerplaatsen langs de Satellietbaan worden voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Met de gemeente Hillegom wordt in dat kader een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin worden ook afspraken gemaakt over eventuele planschade.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg met omwonenden

Ter voorbereiding op de gewenste ontwikkeling van 36 multifunctionele units aan de Molenlaan 41/49 te Hillegom hebben de initiatiefnemers van de firma Boxxed BV op 23 april 2019 een informatieavond georganiseerd voor belanghebbenden uit de buurt. De buurt is vooraf geïnformeerd door middel van een aan huis bezorgd bericht. Tijdens de informatiebijeenkomst zijn 5 omwonenden aanwezig geweest, 2 omwonenden hebben vooraf schriftelijk gereageerd. De opmerkingen die zijn gemaakt zijn beantwoord en meegenomen in de plannen. Het verslag van de bijeenkomst is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Omgevingsvergunning ter inzage

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt samen met de ontwerp omgevingsvergunning overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze indienen.