

omgevingsvergunning
Paintball- en
lasergamecentrum Hillegom
 Gemeente Hillegom

Gemeente Hillegom Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Hillegom	
Inboeknr.	Z-15/27246
Datum:	28-03-2017



Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0534.PMPM-ON01

Datum: 2016-09-29

Contactpersoon Buro SRO: dhr. R. van den Oetelaar / mevr. M. Mereboer

Kenmerk Buro SRO: SR150124

Opdrachtgever: Firma Zeestraten

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	5
1.4 Leeswijzer	7
2 Initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Parkeren	10
3 Beleidskader.....	12
3.1 Nationaal beleid	12
3.2 Provinciaal & regionaal beleid.....	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1 Milieueffectrapportage	19
4.2 Bodem	19
4.3 Archeologie.....	21
4.4 Geluid	21
4.5 Milieuzonering	22
4.6 Luchtkwaliteit	24
4.7 Externe veiligheid.....	25
4.8 Flora en fauna	27
4.9 Waterhuishouding.....	30
5 Uitvoerbaarheid	33
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	33
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige bollenschuur aan de oostzijde van de Leidsestraat (nr. 187) is al enige jaren in gebruik als paintball- en lasergamecentrum. Er is echter zowel functionele als fysieke uitbreiding gewenst. De eigenaar wil het gebruik van de bestaande hal uitbreiden met onder andere zogenaamde crazy karts, boogschieten en extra ruimte voor paintball en lasergamen. Er vindt verder een uitbreiding buiten het bestaande bouwvlak plaats ten behoeve van een nieuwe entree en er vindt uitbreiding plaats binnen de bestaande bebouwing van de oppervlakte aan ondersteunende horeca. Daarnaast wordt het aantal parkeerplaatsen op het buitenterrein vergroot.

Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken, is het nodig hiervoor een uitgebreide Wabo procedure te doorlopen. Voor het doorlopen van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing (inclusief eventuele onderhavige onderzoeken) opgesteld te worden. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde onderbouwing voor het aanvragen van deze omgevingsvergunning.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hillegom, aan de Leidsestraat 187 te Hillegom in de Elsbroekerpolder.



Globale ligging plangebied (witte cirkel, Bron: maps.google.nl)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Paintball- en lasergame hal', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 augustus 2011. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'bollenteelt'. De bedrijfswoning aan de straatzijde heeft de

functieaanduiding 'bedrijfswoning' (met de bouwaanduiding 'karakteristiek'). Via een bouwvlak is aangeduid waar bebouwing is toegestaan. Op het achterste gedeelte van de hallen is een functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - paintball en lasergame' neergelegd. In de regels is tevens het maximum oppervlak voor ondersteunende horeca vastgelegd op 108 m².

Aan de noordelijke rand en in het zuidoosten van het plangebied ligt de bestemming 'Water' waarmee de watergangen ter plaatse bestemd zijn. Tevens zijn de gronden direct rondom dit water voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.



Verbeelding geldend bestemmingsplan

Een functionele en fysieke uitbreiding is gewenst. De fysieke uitbreiding aan de noordzijde ligt (grotendeels) buiten het bouwvlak zoals dat nu geldt en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan. De functionele uitbreiding van het paintball- en lasergamecentrum binnen de bestaande bebouwing maar buiten de bestaande functieaanduiding 'specifieke vorm van sport - paintball en lasergame' aan de noordwestzijde van de hal is ook niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

De beoogde uitbreiding van de ondersteunende horeca overschrijdt het toegestane maximum van 108 m² met circa 60 m². Ook is de maximum bouwhoogte van het bedrijfsgebouw op verbeelding vastgelegd op 6,0 m, terwijl in de bestaande situatie al sprake is van een bouwhoogte van 6,9 m en de nieuwe entree zelfs 7,5 m hoog wordt.

Om deze ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken, is het nodig hiervoor een uitgebreide Wabo procedure te doorlopen. Voor het doorlopen van deze procedure dient een ruimtelijke onderbouwing (inclusief eventuele onderhavige onderzoeken) opgesteld te worden. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de benodigde onderbouwing voor het aanvragen van deze omgevingsvergunning.

1.4 Leeswijzer

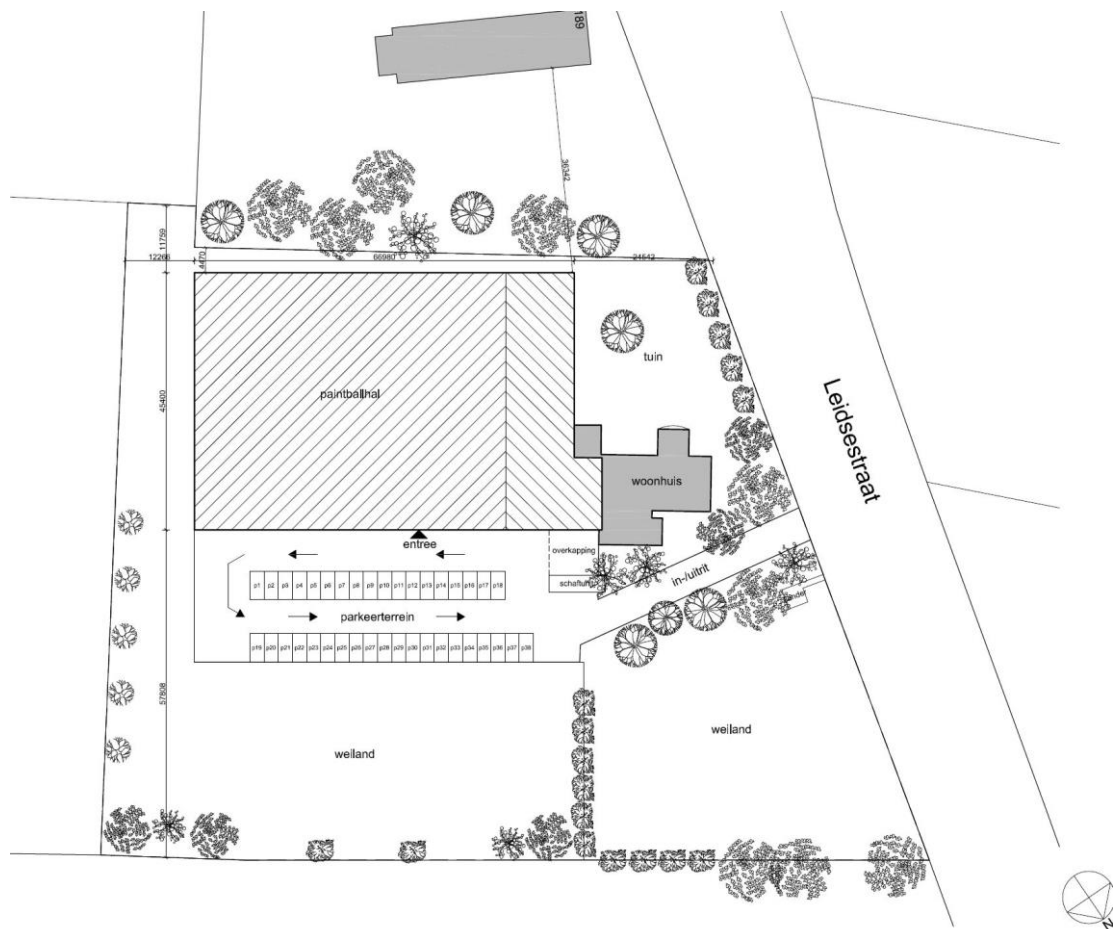
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5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

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

In het plangebied aan de Leidsestraat 187 in Hillegom bevindt zich een paintball- en lasergamecentrum met daarnaast agrarische activiteiten. Het paintball- en lasergamecentrum is gezien het aantal vierkante meters speelveld het grootste in de Benelux.

Hieronder een situatietekening van de bestaande situatie van het plangebied (Bron: TPS bv, nr. S.01, d.d. 23 november 2015):

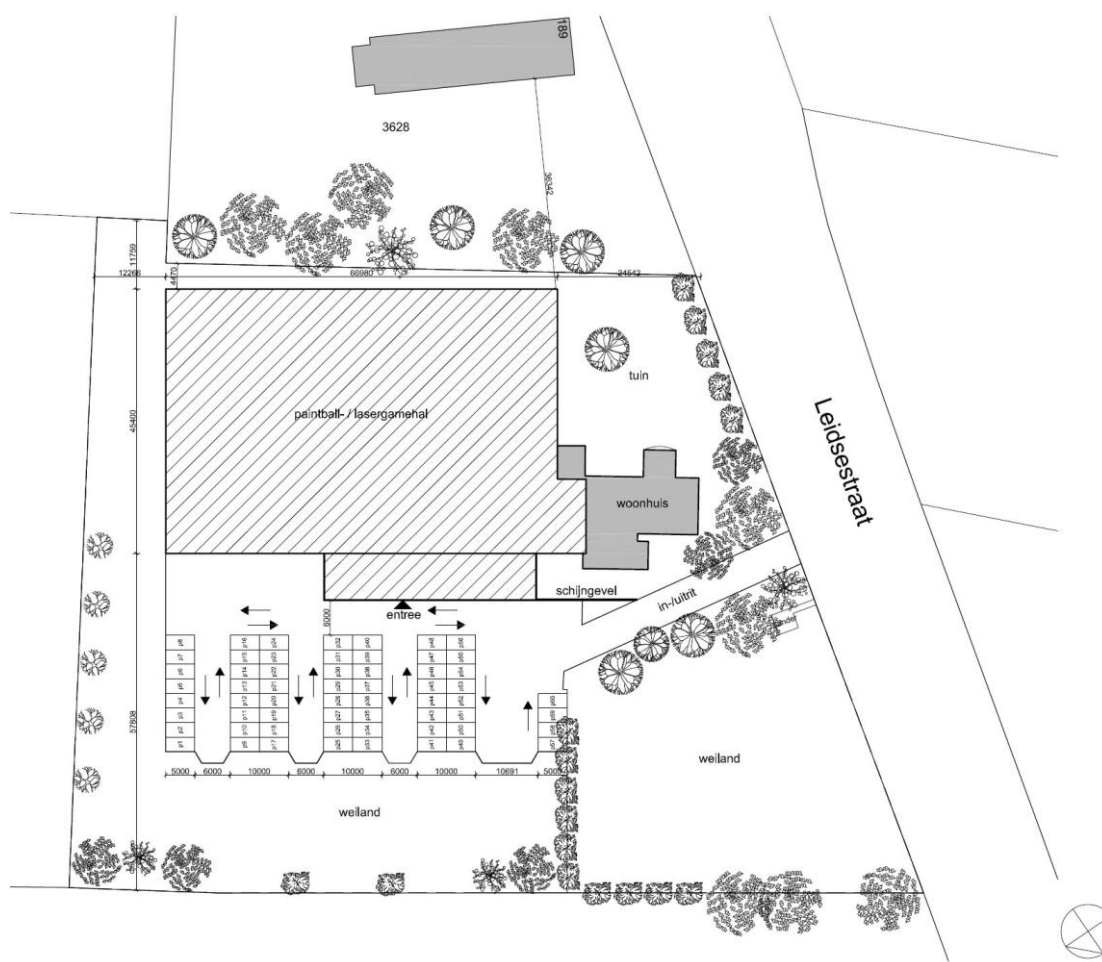


In de bestaande situatie zijn de volgende voorzieningen aanwezig:

- een paintball-/ lasergamehal (circa 2.492 m²) aan de oostzijde van de hal met circa 108 m² ondersteunende horeca, kleedruimten, wachtruimten, sanitaire voorzieningen, kantine en opslagruimte;
- een machine- en fustopslag, werkplaats en koelcel (circa 611 m²) aan de westzijde (straatzijde) van de hal;
- een overkapping met schaftunit;
- een agrarische bedrijfswoning;
- een tuin, groenvoorzieningen en een weiland;
- 38 parkeerplaatsen met bijbehorend verhard oppervlak (circa 1.867 m²).

2.2 Toekomstige situatie

Hieronder een situatietekening van de beoogde situatie in het plangebied (Bron: TPS bv, nr. S.02, d.d. 23 november 2015):



- meerdere ruimtes ten behoeve van paintball- en lasergamen op de begane grond in de vorm van 2 paintball- en lasergamehal en (circa 170 m² en circa 390 m²), een doolhof ten behoeve van kinderpaintball en -lasergame (circa 205 m²) en een ruimte voor boogschieten (circa 100 m²), met daarbij circa 168 m² ondersteunende horeca);
- een paintballhal op de verdieping van circa 565 m², een crazy karts baan voor kinderen (circa 270 m²) en een kantine met wachtruimte (samen circa 180 m²);

- algemene ruimten o.a. bestaande uit opslagruimte (circa 215 m²), sanitaire voorzieningen, een kleedkamer en wachtruimten ten behoeve van lasergamen, paintballen, boogschieten en crazy carts (samen circa 360 m²) op de begane grond;
- nieuwbouw voor de entree van het paintball- en lasergamecentrum (circa 315 m², waarvan circa 245 m² buiten het bouwvlak);
- een agrarische bedrijfswoning;
- een tuin, groenvoorzieningen en een weiland;
- 60 parkeerplaatsen met bijbehorend verhard oppervlak (circa 2.255 m²).

Hieronder een impressie van de gevelbeelden van de noordelijke en oostelijke gevel (Bron: TPS bv, nr. S.02, d.d. 23 november 2015):



De ondersteunende horeca van circa 168 m² is alleen voor de functies in het paintball- en lasergamecentrum. Het is nadrukkelijk niet bedoeld als zelfstandige horeca voor gasten die geen relatie hebben met het paintball- en lasergamecentrum.

De functionele uitbreiding is deels passend in het bestemmingsplan. Ook de interne verschuivingen qua functies is passend. De nieuwbouw van de entree ligt (deels) buiten het bouwvlak en heeft (deels) een bouwhoogte van 6,9 à 7,5 m en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

Met het toevoegen van extra vierkante meters voor het paintball- en lasergamecentrum zijn extra parkeerplaatsen gewenst. Het huidige aantal wordt met 22 plekken uitgebreid tot maximaal 60 parkeerplaatsen. De ontsluiting vindt in de toekomstige situatie op dezelfde wijze plaats als in de huidige situatie: een directe aansluiting op de Leidsestraat via de westzijde van het plangebied.

De uitbreiding van het verhard oppervlak aan de noordzijde op de bestemming 'Agrarisch', buiten het bouwvlak bedraagt circa 245 m². In toelichting paragraaf 3.2.4 wordt ingegaan op de wijze waarop dit passend is binnen de provinciale Verordening ruimte 2014.

2.3 Parkeren

Huidige situatie

Het benodigd aantal parkeerplaatsen is gerelateerd aan het aantal bezoekers. In de hal kunnen maximaal 14 mensen tegelijk paintballen. Op hetzelfde moment kunnen dan 8 mensen lasergamen. Rekening houdend met twee groepen die bij vertrek en aankomst tegelijk op het terrein aanwezig zijn plus circa 2 personeelsleden is het gemiddeld aantal aanwezigen op het terrein $(2 \times 14) + (2 \times 8) + 2 = 46$ personen.

Voor een recreatieve functie zoals een paintball- en lasergamecentrum is te verwachten dat een deel van de bezoekers gezamenlijk komt. De ASVV houdt voor verschillende functies normen aan tussen de 0,5 en 1,0 auto's per bezoeker. Voor de recreatieve functie van paintball is een parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per bezoeker een verantwoord te hanteren maximale norm. De parkeerbehoefte komt daarmee op $46 \times 0,8 = 36,8$ parkeerplaatsen. Er zijn nu 38 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie kunnen maximaal 28 mensen tegelijkertijd paintballen. Op hetzelfde moment kunnen dan 8 mensen lasergamen of in de crazy karts. Rekening houdend met twee groepen die bij vertrek en aankomst tegelijk aanwezig zijn op het terrein plus circa 3 personeelsleden is het aantal aanwezigen op het terrein $(36 \times 2) + 3 = 75$ personen. Uitgaande van bovenstaande parkeernorm van 0,8 parkeerplaats per bezoeker komt de parkeerbehoefte daarmee op $75 \times 0,8 = 60$ parkeerplaatsen. Dit is ook het aantal parkeerplaatsen dat in de nieuwe situatie wordt aangelegd.

Bij het ontvangen van bedrijven, scholen, instellingen en andere grotere groepen kunnen er in afwijking van het voorgaande tot 200 personen aanwezig zijn in het paintballcentrum. Wanneer het aantal van 75 aanwezige personen overschreden wordt, dan zorgt het paintballcentrum ervoor dat de bezoekers met touringcars opgehaald worden, waardoor het parkeerterrein qua capaciteit ook in die situatie voldoet.

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.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys van nationale betekenis. Het plangebied is gelegen binnen de Greenport Bollenstreek. Een greenport is een groot tuinbouwcluster waarin planten, bomen, bollen, bloemen en groenten worden geproduceerd en verhandeld. Het betreft zowel productie onder glas (de glastuinbouw) als in de open lucht (vooral de bollenteelt en boonsierteelt). Behalve productie en handel is er sprake van een hele keten van activiteiten met onder andere kassenbouw, techniek, transport, onderwijs, onderzoek en veredeling.

De SVIR is verder 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 14 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 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is geen van de nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

- a. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
- b. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die,

gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Ad a)

Er is niet zoiets als een regionaal behoefteonderzoek naar paintball- en lasergamecentra. Wel blijkt in de praktijk dat het paintballcentrum een regionale functie vervult (zie toelichting paragraaf 3.3.2). Tevens blijkt uit het feit dat de initiatiefnemer bereid is om in het al bestaande paintball- en lasergamecentrum te investeren, dat er een behoefte bestaat aan dit soort recreatieve voorzieningen.

Ad b) en c)

De aard van de recreatieve voorziening (grote ruimtevraag) maakt dat deze niet rendabel te realiseren is binnen het bestaand stedelijk gebied en de verplaatsingskosten, naar bijvoorbeeld een bedrijventerrein, te hoog zijn. Het plangebied is in zoverre multimodaal ontsloten, dat er 3 x per uur een bus (lijn 50) rijdt over de Leidsestraat (N208) en er vlakbij het plangebied 2 haltes zijn. Bovendien betreft het een bestaande voorziening, die al meerdere jaren in gebruik is. Omdat het in verhouding tot de al bestaande oppervlakte aan bebouwing slechts om een beperkte uitbreiding gaat en de bebouwing wordt opgericht in het verlengde van het bestaande bouwvlak is de gemeente bereid medewerking te verlenen.

3.2 Provinciaal & regionaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is de provinciale structuurvisie zoals voorgeschreven in de Wro en is vastgesteld op 9 juli 2014. De VRM biedt geen vast omlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Dit beleid is verder uitgewerkt in de Programma's ruimte en mobiliteit.

Vier rode draden

Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Het plangebied maakt volgens de kaart 'Logistiek systeem van mainport en greenports' onderdeel uit van de 'Greenport Duin- en Bollenstreek'.

Zuid-Holland kent onder de noemer greenports een aantal (glas)tuinbouwconcentratiegebieden die zich kenmerken door hun clusterwerking en de primaire productie en teelt van tuinbouwgewassen. De greenports vormen samen met het haven-industrieel complex het fundament van de Zuid-Hollandse economie. Evenals het havencomplex bevinden de greenports zich in een transitie. De provincie wil de greenports in Zuid-Holland waar mogelijk versterken en de transitie versnellen. Hierbij wordt het proces van verdergaande schaalvergroting, innovatie, verduurzaming en vervlechting van het logistieke netwerk van de greenports met de Rotterdamse haven steeds belangrijker.

Elke greenport is anders. De ruimtelijk-economische en logistieke opgaven per gebied vragen daarom om maatwerk. De provincie stapt af van een uniforme aanpak voor de greenports en stapt over naar een programmatische aanpak per greenport. De greenport 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 LifeSciences en Space.

De provincie geeft ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing, mits de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden en de

verkeersdruk niet toeneemt. Nieuwe bebouwing is mogelijk indien de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden of verbeterd.

Planspecifiek

De Visie ruimte en mobiliteit is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.2.2 Kwaliteitskaart

De provincie beschikt al enige tijd over een kwaliteitskaart die de kwaliteitsambities van de provincie toont en in een geactualiseerde vorm onderdeel is van de Visie ruimte en mobiliteit. De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Hieronder worden alle voor het plangebied relevante deelkaarten besproken en de relevante richtpunten weergegeven:

Laag van de ondergrond: 'Kustcomplex - zeezandafzettingen'

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen: 'Bollenlandschap'

Het bollenlandschap is ontstaan door het vergraven van oude duinen en strandwallen en de aanleg van een fijnmazig vaartenstelsel ten behoeve van de bollenteelt. Kenmerkend is de afwisseling van kleurrijke bollenvelden (seizoensgebonden), verspreide bebouwing en begroeiing, vaarten en sloten.

De ruimtelijke structuur wordt bepaald door een afwisseling van parallel aan de kustlijn gelegen open en verdichte zones. De kwaliteit en herkenbaarheid van dit landschap komen steeds verder onder druk door toenemende bedrijfsbebouwing en verstedelijking die niet geënt is op een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur. Mede door intensivering van de bollenteelt raakt het gebied daarmee steeds verder versnipperd. Het zicht op de bollenvelden wordt door bebouwing steeds meer beperkt. Dit betekent dat een ontwikkeling bij moet dragen aan een samenhangende en herkenbare ruimtelijke structuur, op een logische plek in deze structuur ligt en toekomstbestendig is. Opgave hierbij is om de intensivering in de landbouw en de verstedelijking te koppelen aan een versterking van de landschappelijke structuur.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het contrast tussen de open en nog gave strandvlakten en de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen;
- Verdichting vindt plaats in reeds bestaande verdichte zones;
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud en versterking van het zicht op de bollenvelden en de aantrekkelijkheid van het bollenlandschap.

Planspecifiek

Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk gedaan aan het bollenlandschap. De in dit plan opgenomen ontwikkelingen vinden plaats in een al ter plaatse verdichte zone. Het bedrijfsperceel is immers al (vrijwel) volledig verhard en er vindt in die zin slechts een beperkte wijziging plaats ten opzichte van de nu vergunde situatie.

In toelichting paragraaf 3.2.3 wordt het integrale gebiedsprofiel besproken dat is afgeleid van de hiervoor behandelde kaarten en wordt aangegeven wat de voorgenomen ontwikkeling doet voor de kwaliteit van het gebied ten opzichte van de vergunde situatie.

3.2.3 Gebiedsprofiel Duin- en Bollenstreek

De kwaliteitskaart staat met de bijbehorende uitwerking en richtpunten aan de basis van de 'gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit', die een handreiking vormen voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit. Onderstaand worden alle relevante kaarten voor het plangebied besproken.

Natuurlijke duinen - strandvlakte

Door afgraving van de strandwallen zijn de hoogteverschillen tussen de strandwallen en -vlaktes nauwelijks nog zichtbaar. Oorspronkelijk waren de lager gelegen en natte strandvlaktes graslanden. Vandaag de dag vindt op een groot deel van de strandvlaktes ook bollenteelt plaats. Hiervoor zijn de gronden in het verleden omgespoten, lager gelegen bodemlagen werden naar boven gebracht en daarmee geschikt voor de bollenteelt. Delen van de oorspronkelijke graslanden bleven behouden omdat de gronden te nat waren of de landgoedeigenaar niet wilde omspuiten.

De aanvullende ambitie is om de nog gave graslanden op de strandvlaktes in stand te houden als contrast met de voor de bollenteelt in cultuur genomen (afgezande) oude duinen en strandwallen.

Linten blijven linten - zandnederzettinglint

De zandnederzettinglinten zijn ontstaan op de evenwijdig aan de kust lopende strandwallen. De bebouwingsstructuur en -typologie is heel divers, vrijstaande tuinderswoningen, kleine rijen arbeiderswoningen, later toegevoegde rijen twee-onder-één kapwoningen en bedrijfsgebouwen wisselen elkaar af. Bij de meeste linten, zoals ter hoogte van het plangebied, ligt de bebouwing verspreid: naast een bebouwingscluster volgen een aantal vrije kavels die zicht op het landschap bieden. Maar er zijn ook heel besloten bebouwinglinten waar het achterliggend landschap niet zichtbaar is: die linten wekken de illusie dat ze midden in de bebouwde kom liggen.

Aanvullende ambitie:

- Behoud en versterking van de grote variatie aan bebouwingstypen en -structuren;
- In stand houden van de relatie met het landschap en het zicht op de bollenvelden door het koesteren van onbebouwde kavels of doorzichten tussen de lintbebouwing;
- Koesteren van kenmerkende bebouwing zoals bollenschuren en arbeiderswoningen;
- De doorgaande linten op de voormalige strandwallen (N208 en Gooweg) beplanten met lanen;
- Linten langs lokale wegen beplanten met een enkele bomenrij en hagen.

Planspecifiek

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bollenteeltgebied, maar ligt aan de rand van de Elsbroekerpolder waar nog grasland aanwezig is. Het plangebied heeft in vergelijking met het direct aangrenzende (deels nog te ontwikkelen) weidevogelgebied ten zuidoosten hiervan geen bijzondere waarden. Het ligt meer voor de hand om op dat deel van de strandvlakte het gave grasland in stand te houden. Overigens maakt op dit moment alleen het zuidoostelijke deel van de polder onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland.

Ten opzichte van de al vergunde situatie vindt er bovendien slechts een beperkte uitbreiding plaats, aangezien de meeste wijzigingen binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden. De beperkte uitbreiding van de entree vindt plaats op al verhard terrein en is vanaf de straatzijde nauwelijks beleefbaar. Bovendien verbetert het aanzicht van het gebouw aan de noordzijde door de nieuwe entree en vindt er in die zin een kwaliteitsimpuls plaats.

In aansluiting op de aanvullende ambities blijft tevens het bestaande doorzicht vanaf de N208 tussen nr. 187 en nr. 185 richting de Elsbroekerpolder behouden en blijft de variatie aan bebouwingstypen in stand.

3.2.4 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het

ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Artikel 2.3.3 Bestaande niet-agrarische bedrijven en bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Voor bestaande niet-agrarische bedrijven en andere bestaande niet-agrarische bebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit als opgenomen in artikel 2.2.1 van toepassing. Aanvullend daarop zijn de regels in artikel 2.3.3 van toepassing.

Uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of een agrarisch aanverwante bedrijf met meer dan 10 % is alleen mogelijk als verplaatsing naar een bedrijventerrein geen reële mogelijkheid is. Het gaat daarbij zowel om de beschikbaarheid van ruimte op een bedrijventerrein, als om de praktische en financiële uitvoerbaarheid van verplaatsing van het gehele bedrijf.

Uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf of agrarisch aanverwant bedrijf met minder dan 10 % wordt beschouwd als inpassing, als bedoeld in het handelingskader ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). Uitbreiding met meer dan 10% wordt beschouwd als aanpassing. Als er meerdere uitbreidingen kort op elkaar volgen, moet de impact van de gezamenlijke uitbreidingen in ogenschouw worden genomen.

Planspecifiek

In dit geval is sprake van uitbreiding van het bouwvlak met circa 245 m² (315 m² aan nieuwe bebouwing aan de noordzijde minus circa 70 m² binnen het kleine uitstekende deel van het bouwvlak aan de noordzijde in het geldende bestemmingsplan). Aangezien de bestaande functieaanduiding voor het paintball- en lasergamecentrum circa 2.492 m² groot is, kan gesteld worden dat met een uitbreiding van circa 9,8 % sprake is van inpassing. Er is ook geen mogelijkheid om het paintball- en lasergamecentrum te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Hiervoor zijn geen financiële middelen beschikbaar.

3.2.5 Intergemeentelijke structuurvisie Greenport

De Duin- en Bollenstreek staat voor een omvangrijke economische en landschappelijke vitaliseringsopgave. Om deze opgave voortvarend ter hand te nemen, richten de greenportgemeenten de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) op. Het is van belang een wettelijk bindend planologisch kader vast te stellen, waarbinnen de GOM goed kan opereren. Mede daarom besloten de greenportgemeenten om de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport (ISG) uit te werken voor de Duin- en Bollenstreek. De ISG kan worden gezien als een deeluitwerking van de Regionale StructuurVisie (RSV), die het intergemeentelijke samenwerkingsverband Holland Rijnland begin 2009 vaststelde.

De voor het plangebied relevante strategische hoofdlijnen tot 2030 uit de ISV zijn:

- Verbetering van het landschap aan de hand van het Landschapsperspectief, dat functioneert als raamwerk voor sanering, intensivering en uitbreiding van greenportbedrijven;
- Concentratie agrarische handels- en exportbedrijven en selectieve uitbreiding ter plekke;
- Tegengaan van verdergaande verrommeling van het landschap;
- Herstructurering en beperkte uitbreiding van reguliere bedrijven op duurzame bedrijventerreinen. De taakstellende opgave bedraagt 80 ha netto.

Planspecifiek

Voor het plangebied is geen specifieke aanduiding opgenomen. Het aangrenzende deel van de Elsbroekerpolder is aangeduid als 'weidevogelnatuur'. De beperkte uitbreiding van de bebouwing in het plangebied doet geen afbreuk aan dit weidevogelgebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hillegom

De gemeenteraad heeft de structuurvisie Hillegom in december 2008 vastgesteld.

De Elsbroekerpolder is een klein veenweidegebied dat is ingeklemd door wegen, bebouwing en de ringvaart. De rand is open aan de Haarlemmermeerzijde, en aan de westzijde bevindt zich een dichte lintbebouwing. De polder is in gebruik als extensief veehouderijgebied (grasland) waarin het gebruik is gericht op weidevogelbeheer. Ook de Elsbroekerpolder wordt doorsneden door talrijke sloten. Het is een belangrijk broedgebied voor vogels.

Plangebied

Voor het plangebied is geen specifieke aanduiding opgenomen. De beperkte uitbreiding van de bebouwing in het plangebied doet geen afbreuk aan de functie als weidevogelgebied.

3.3.2 Koersdocument Economie & Toerisme Hillegom 2013 - 2020

In het koersdocument 'samen aan de slag' wordt de koers beschreven die de gemeente Hillegom wil hanteren bij de uitvoering van het economisch en toeristisch beleid. Het doel van het koersdocument is tweeledig:

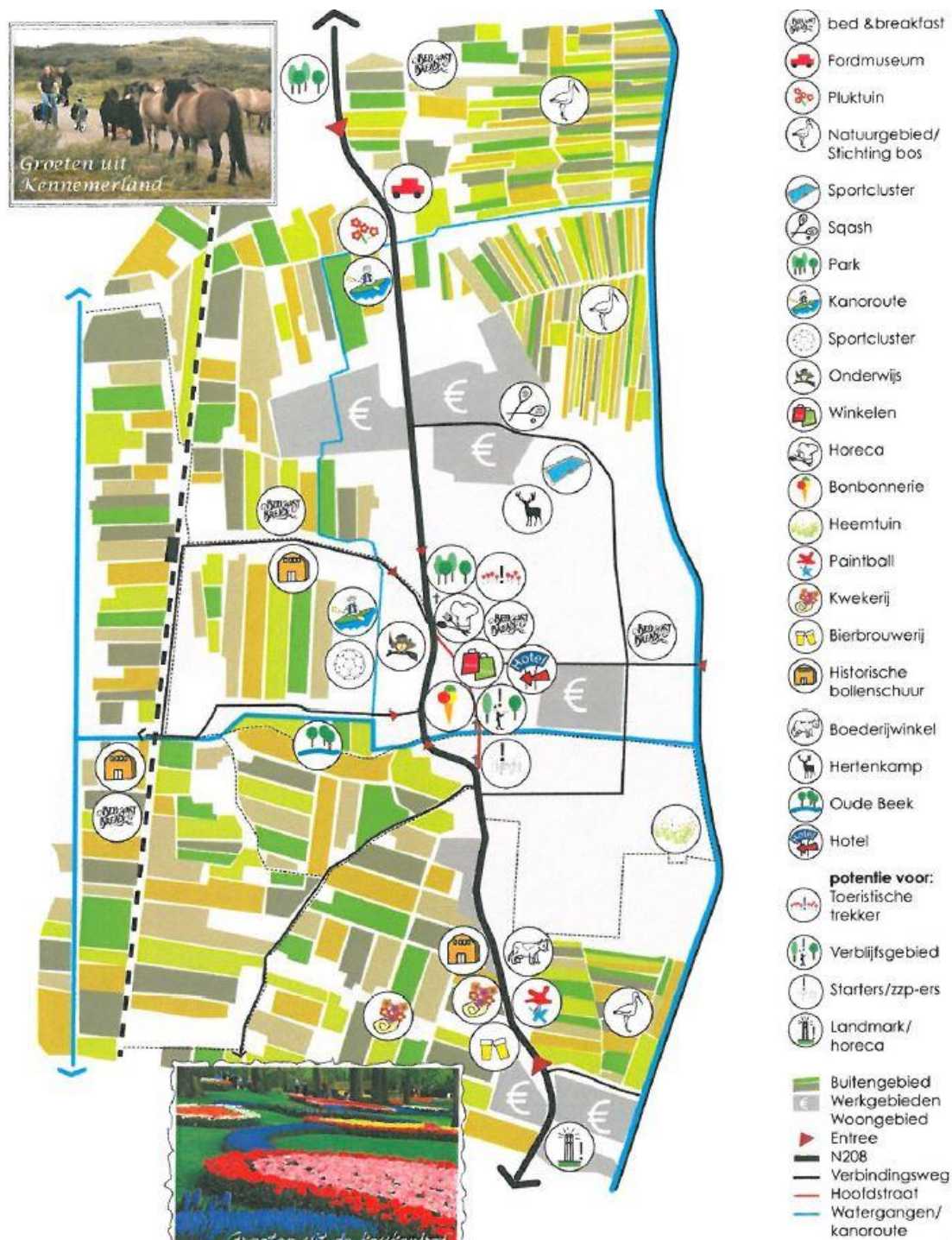
- Het verbeteren van de ondernemerstevredenheid zodat het ondernemersvertrouwen en de investeringsbereidheid worden vergroot;
- Het verbeteren van het vestigingsklimaat door het beter benutten van de bestaande kwaliteiten (functie en fysiek) in het bebouwde gebied en in de openbare ruimte.

De koers is samen te vatten in de volgende punten:

1. De economie van Hillegom zijn de ondernemers zelf. Zij zullen zelf initiatieven moeten ontplooiën ten behoeve van de economische ontwikkeling. Hiertoe zijn er verschillende private gremia, die de gemeente wil faciliteren;
2. De gemeente is regiegemeente en faciliteert private initiatieven waar mogelijk. De gemeente is verantwoordelijk voor het economisch toekomstperspectief;
3. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte en het gemeentelijk vastgoed;
4. Het bieden van ruimte voor economische ontwikkeling staat centraal en aanvullende bedrijfsversterkende functies worden gefaciliteerd;
5. De primaire focus is gericht op het toevoegen van economische en toeristische functies in het centrum. Indien dit niet past dan worden locaties verkend aan de N208 (parelsnoer), of op de bedrijventerreinen;
6. De gemeente participeert in de regio ten behoeve van de regionale positionering van Hillegom
7. De gemeente voert een actief beleid gericht op starters en zzp'ers.

Planspecifiek

Binnen Hillegom is een aantal bijzondere toeristische trekkers. Voorzieningen zoals het paintballcentrum vervullen een regionale functie. Het paintballcentrum is daarom ook als zodanig op de 'Toeristische structuurkaart Hillegom' aangeduid.



De toeristische functies bevinden zich veelal aan/ nabij de N208, de zogenaamde parelsnoer. In het actieprogramma zet de gemeente in op het verbeteren van de vindbaarheid van toeristische attracties. Door de ligging aan de N208, en de opvallende tank aan de straatzijde, is het paintballcentrum overigens al relatief goed vindbaar.

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.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar overschrijdt de drempelwaarde van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer niet. Omdat een m.e.r.-beoordeling niet is vereist, kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In het kader van dit ruimtelijke plan zijn 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.

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

De voorgenomen bouw van de entree vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak, maar buiten het bouwvlak. Het toekomstig gebruik van de gronden verandert echter niet ten opzichte van de huidige situatie. Er is dan ook geen sprake van een strenger bodemgebruik (een meer gevoeliger functie).

In 1993 is ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning van de bollenschuur (die nu voor een nog groter deel tot paintball- en lasergamehal wordt omgevormd) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn toen uitsluitend lichte verontreinigingen aangetroffen.

In 2005 is in het kader van de Wet milieubeheer bij olieopslag/tankplaats/opslag bestrijdingsmiddelen bodemonderzoek verricht. Er zijn toen lichte verontreinigingen in de bodem aangetroffen.

Ondanks het bovenstaande en het feit dat sinds 2005 geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, acht de omgevingsdienst nader bodemonderzoek noodzakelijk. Er is daarom een nieuw verkennend bodemonderzoek (IDDS, nr. 1602J048/RKO/rap1.1, d.d. 15 juli 2016) uitgevoerd.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

Bovengrond

- in de bovengrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is licht verontreinigd met kwik, zink en PAK en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's en minerale olie.

Ondergrond

- in de ondergrond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is licht verontreinigd met kwik en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

Grondwater

- het grondwater is licht verontreinigd met xylenen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte vluchtige aromaten, zware metalen, VOCI en minerale olie.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en/of de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese verdacht voor de onderzoekslocatie te worden aanvaard. De gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is.

De Omgevingsdienst West-Holland heeft het nulstatuatieonderzoek uit 2005 en het bodemonderzoek uit 2016 op 5 september 2016 in samenhang beoordeeld. Op basis van de resultaten van de oude bodemonderzoeken en met het uitgangspunt dat er zich tot op heden geen calamiteiten hebben voorgedaan, beschouwt de omgevingsdienst de resultaten van het onderzoek uit 2016 representatief voor de actuele bodemkwaliteit onder de hal.

De locatie is geschikt voor het geplande gebruik. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 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 Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten 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

Het beleid van gemeente Hillegom is gebaseerd op de regionale archeologische verwachtings(waarden)kaart en beleidskaart van de gemeenten Katwijk, Noordwijk, Noordwijkerhout, Lisse, Teylingen en Hillegom. De archeologische beleidskaart geeft een beschrijving van verschillende gronden met de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingen. Aan de verwachtingen zijn regels gekoppeld die weer in regels zijn vertaald.

Uit de beleidskaart (zie hieronder) blijkt dat het plangebied te karakteriseren is als categorie 8 'lage verwachting (lichtgroene arcering)' waarbij vrijstellingsgrenzen gelden van 0,3 m -mv en 1.000 m².



De beoogde werkzaamheden overschrijden de vrijstellingscriteria niet. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. 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 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

Het paintball- en lasergamecentrum betreft geen gevoelige bestemming. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de mogelijke geluidhinder die het wegverkeer op de N208 veroorzaakt.

De beoogde activiteiten en bedrijfsvoering kunnen echter wel geluidhinder veroorzaken voor de omliggende objecten. In het kader van de mogelijke geluidsbelasting is er in oktober 2005 akoestisch onderzoek uitgevoerd op de omliggende objecten als gevolg van de toenmalige bedrijfsvoering, te weten agrarisch, tennishal en evenementen. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er is ten tijde van het onderzoek rekening gehouden met meer dan 310 voertuigbewegingen gemiddeld per weekdag, opgebouwd uit personenauto's, vrachtwagens en tractoren. Uit de berekening van het aantal voertuigbewegingen in toelichting paragraaf 4.6 blijkt dat het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de exploitatie van een paintball- en lasergamecentrum dit aantal niet overstijgt.

Gelet op de omgeving en de afstand tot de dichtstbij gelegen woning van derden aan de Leidsestraat 185 (circa 75 m) is het niet aannemelijk dat de uitbreiding van de parkeerplaatsen niet zal leiden tot een onacceptabele situatie bij deze woning.

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.5 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 milieuocontour 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

In het kader van het opstellen van het thans geldende bestemmingsplan is aangetoond dat de recreatieve functie van een paintball- en lasergamecentrum gecombineerd met de agrarische bedrijfsfunctie acceptabel is op deze locatie. De uitbreiding ten opzichte van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van een nieuw te bouwen entree van de hal en het intensiveren van het bestaande gebruik.

De activiteiten vinden overdekt plaats in de hal. Naast het paintballen is er tevens een bar/kantine aanwezig voor de gebruiker van de activiteiten. Ondanks het recreatieve karakter is onderhavig initiatief niet te plaatsen binnen de categorie 'Recreatiecentra, vaste kermis e.d.'. Een dergelijke inrichting ziet op grootschalige pretparken en vaste kermissen. Gelet op de omvang van onderhavig plan dient er gekeken te worden naar een inrichting en activiteit op een kleiner schaal niveau.

Een activiteit op een vergelijkbaar schaalniveau betreft de categorie 'sporthallen'. Voor de categorie 'sporthallen' geldt ten aanzien van het aspect geluid een maximale milieucontour van 50 m. Gezien de diversiteit aan functies in de omgeving en de ligging aan een doorgaande weg gaat het hier om een gemengd stedelijk gebied. In onderhavig geval mag de milieucontour dus een trap naar beneden aangepast worden en is maximale contour 30 m. Binnen deze afstand ontstaat geen hinder voor omliggende milieugevoelige bestemmingen. De omgeving laat de beoogde activiteit toe.

In het kader van de mogelijke geluidsbelasting is er in oktober 2005 akoestisch onderzoek uitgevoerd op de omliggende objecten als gevolg van de toenmalige bedrijfsvoering, te weten agrarisch, tennishal en evenementen. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat de grenswaarden niet worden overschreden. Er is ten tijde van het onderzoek rekening gehouden met meer dan 310 voertuigbewegingen per dag, opgebouwd uit personenauto's, vrachtwagens en tractoren. Het aantal voertuigbewegingen als gevolg van de exploitatie van een paintball- en lasergamecentrum overstijgt dit aantal niet. Zie toelichting paragraaf 4.6 voor de uitwerking van het aantal voertuigbewegingen.

De volgende bedrijven bevinden zich in de directe nabijheid:

Naam	Adres	SBI-code	Omschrijving	Milieucategorie	Afstand tot rustige woonwijk (m)	Werkelijke afstand (m)
Green Garden	Leidsestraat 170	0163.6	Tuinbouw: bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2	30	70
A.T. Zeestraten	Leidsestraat 181	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	3.2	100	90
Van der Poel, Kortekaas, Het Goudhaantje	Leidsestraat 170	4722, 4723	Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1	10	70

Uit voorgaande tabel blijkt dat in de nabijheid van het paintballcentrum een rundveehouderij is gelegen. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldt een

afstandseis van 50 m tot een geurgevoelig object. Het paintballcentrum is geschikt voor langduriger menselijk verblijf en daarmee een geurgevoelig object.

Het emissiepunt van de dichtstbij gelegen stal van de rundveehouderij tot de uitbreiding van het paintballcentrum moet tenminste 50 m bedragen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De omliggende bedrijven worden niet belemmerd door het plan.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor realisatie 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 (PM10) en stikstofdioxide (NO2) ($1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$) 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

Ter plaatse is al een paintball- en lasergamehal aanwezig en toegestaan. De ontwikkeling betreft een interne herschikking annex beperkte uitbreiding van functies en een fysieke uitbreiding ten behoeve van een nieuwe entree. Met de herschikking zal er sprake zijn van meer recreanten, met een toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De toename zal echter dusdanig beperkt zijn dat hier geen sprake zal zijn van een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is in het kader van het geldende bestemmingsplan al aangetoond dat er bij 200 voertuigbewegingen sprake is van een 'Niet in betekenende mate' bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In deze ruimtelijke onderbouwing neemt het aantal voertuigbewegingen van personenauto's beperkt toe. Op piekmomenten in de weekenden inclusief de vrijdag (360 voertuigbewegingen per weekenddag) zal er sprake zijn van een hogere verkeersbelasting dan op werkdagen, exclusief vrijdagen (120 voertuigbewegingen). Uitgaande van deze aantallen ligt het gemiddelde aantal voertuigbewegingen per weekdag op circa 225. Op basis van dit aantal is er een berekening uitgevoerd met de NIBM-tool (d.d. 30 maart 2015):

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		225
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,51
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
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		

Uit deze berekening (= worst-case scenario waarbij alle voertuigbewegingen nieuw zijn ten opzichte van de bestaande situatie) 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.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied, kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL, worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in 2015 ter plaatse van de Leidsestraat nabij het plangebied, maximaal 24,9 µg/m³, 21,9 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek) respectievelijk 13,6 µg/m³ bedragen. De concentraties liggen ruim onder de grenswaarden. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name NO₂ in de toekomst nog lager is.

Het aspect luchtkwaliteit vormt 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. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groeps grootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). 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) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt 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.

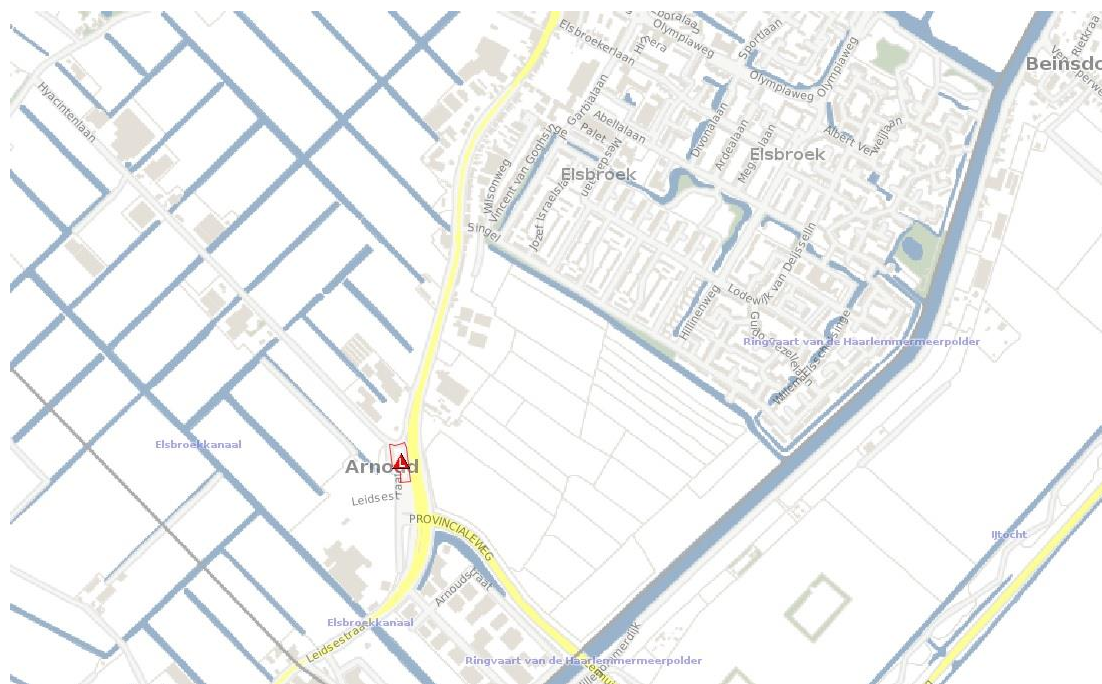
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale 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

Uit raadpleging van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat ten zuidwesten van het plangebied een LPG-station aanwezig is. Het paintball- en lasergamecentrum is in het kader van het Bevi een beperkt kwetsbaar object (artikel 1 Bevi). Het centrum is in het kader van externe veiligheid aan te duiden als een sporthal. Het plangebied ligt echter buiten de plaatsgebonden risicocontour, zoals weergegeven op de risicokaart. Het plangebied ligt tevens buiten de invloedsfeer (150 m) van het LPG-station, gemeten vanaf het LPG-vulpunt. Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening 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 de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNN) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

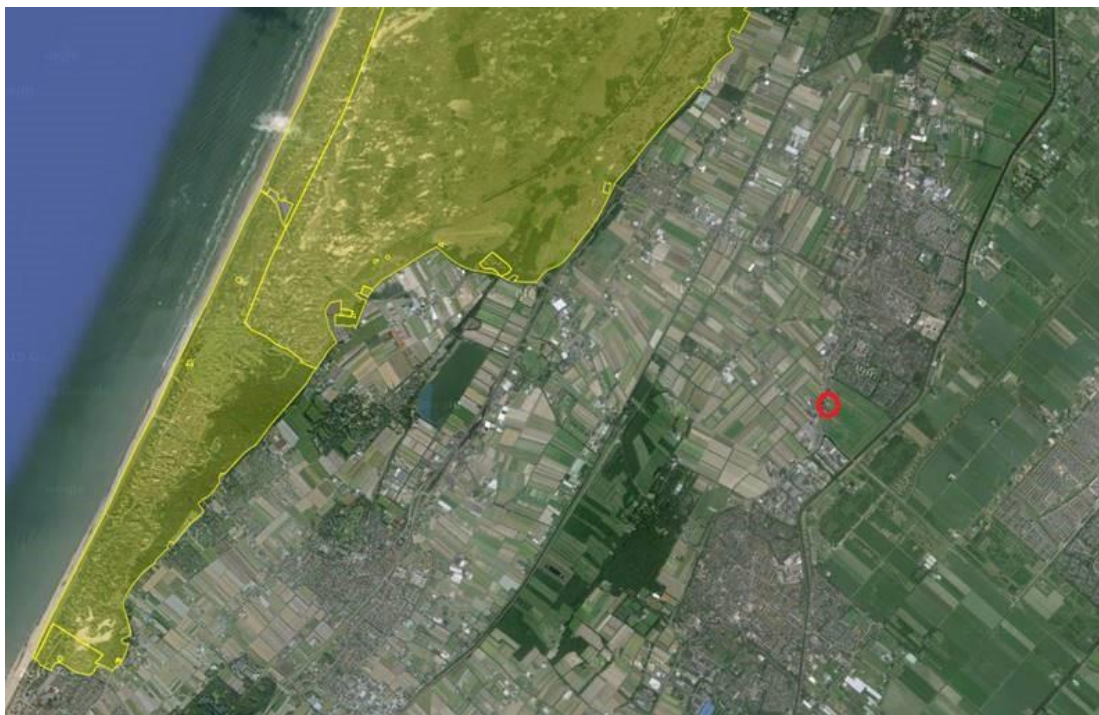
Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een wettelijk beschermd natuurgebied, een provinciaal beschermd weidevogelgebied en maakt ook geen onderdeel uit van het NNN of een Natura 2000-gebied. Wel grenst het plangebied direct aan het NNN. Omdat er geen sprake is van externe werking bij het NNN, de beoogde uitbreiding van de parkeerplaats ook nog eens is gelegen op circa 15 m ten noordwesten van het natuurgebied en de uitbreiding van de parkeerplaats niet dichtbij het NNN komt te liggen dan in de bestaande situatie het geval is, kan gesteld worden dat er geen effecten zullen optreden op het NNN in de Elsbroekerpolder.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is het gebied Kennemerland-Zuid op een afstand van circa 3,5 km.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) ten opzichte van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid

De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Een berekening van de stikstofdepositie is noodzakelijk in het kader van de Natuurbeschermingswet en dient te worden verricht met het programma Aerius.

Mogelijk heeft het plan effect op de stikstofgevoelige habitats binnen dit Natura 2000-gebied en op grotere afstand gelegen gebieden. Hiertoe dient het door de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) voorgeschreven programma Aerius de neerslag (depositie) van stikstof in de vorm van ammoniak (NH_3) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak inzichtelijk te worden gemaakt. Een berekening in Aerius gebeurt aan de hand van relevante verkeersintensiteiten.

Afhankelijk van de depositiebijdrage zijn mogelijk vervolgstappen noodzakelijk. Indien geen significante toename optreedt (tot 0,05 mol/ha/jaar) gelden geen beperkingen voor het inwerking hebben van de inrichting (het tonen van de Aerius berekening bij de aanvraag is voldoende). Bij een bijdrage tot 1 en 3 mol/ha/jaar geldt respectievelijk een meldingsplicht of is een vergunning vereist.

Aerius-berekening

De afstand van het plangebied tot de grens van het Natura 2000-gebied (dus niet het meest verzuringsgevoelige habitattypen bedraagt circa 3,5 km. In Aerius calculator is een berekening uitgevoerd op basis van een toename van 225 extra voertuigen door de beoogde ontwikkeling. Er is gerekend met lichtverkeer en er is een aanname gedaan dat de helft via de noordelijk ontsluiting van de N208 naar het paintballcentrum komt en de andere helft via de zuidzijde.

De Aerius berekening (zie bijlage) laat zien dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten die hoger zijn dan de drempelwaarde. Dit betekent dat er een depositietoename is van minder 0,05 mol/ha/jaar op de verzuringsgevoelige habitattypen van Kennemerland-Zuid. Daarmee is de ontwikkeling niet meldingsplichtig of vergunningsplichtig.

Soortenbescherming

Het deel van het plangebied waar de nieuwe entree is geprojecteerd maakt op dit moment onderdeel uit van het parkeerterrein. Slechts een zeer klein deel van de bestaande bebouwing moet worden verwijderd om plaats te maken voor de nieuwe entree. Er hoeft daarom geen nader onderzoek plaats te vinden naar beschermde soorten.

Ook ter plaatse van de uitbreiding van het parkeerterrein zijn geen bijzondere waarden aanwezig omdat het kort gemaaid grasland betreft.

Wel geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaap seizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren te kans te geven om te vluchten.

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.

Waterbeheerplan 2016 - 2021

Voor de planperiode 2016 - 2021 is het Waterbeheerplan (WBP) van het hoogheemraadschap van toepassing. In dit plan geeft het waterschap aan wat haar ambities voor deze planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. Het WBP legt meer dan voorheen accent op uitvoering. De drie hoofddoelen 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, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. De taken en bevoegdheden 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 rioolgemaal, persleidingen en zuiveringsinstallaties.

Keur 2015 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:

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

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningsplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Hemelwater

Indien een toename van het verhard oppervlak plaatsvindt, dient de initiatiefnemer een verhard oppervlak ter grootte van minimaal 15 % van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak te reserveren voor extra open water (bij een toename aan verhard oppervlak: vanaf 500 m² tot 5.000 m²). Het nieuwe open water moet aangesloten worden op het bestaande watersysteem. Uitgangspunt is dat de aanleg van verhard oppervlak geen negatieve gevolgen mag hebben op het watersysteem.

In overleg met het hoogheemraadschap is het mogelijk om de compensatie-eis voor verhard oppervlak te verminderen door alternatieve maatregelen toe te passen.

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 houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen, bijvoorbeeld door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen en het vermijden van vervuilende 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.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst het hoogheemraadschap op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

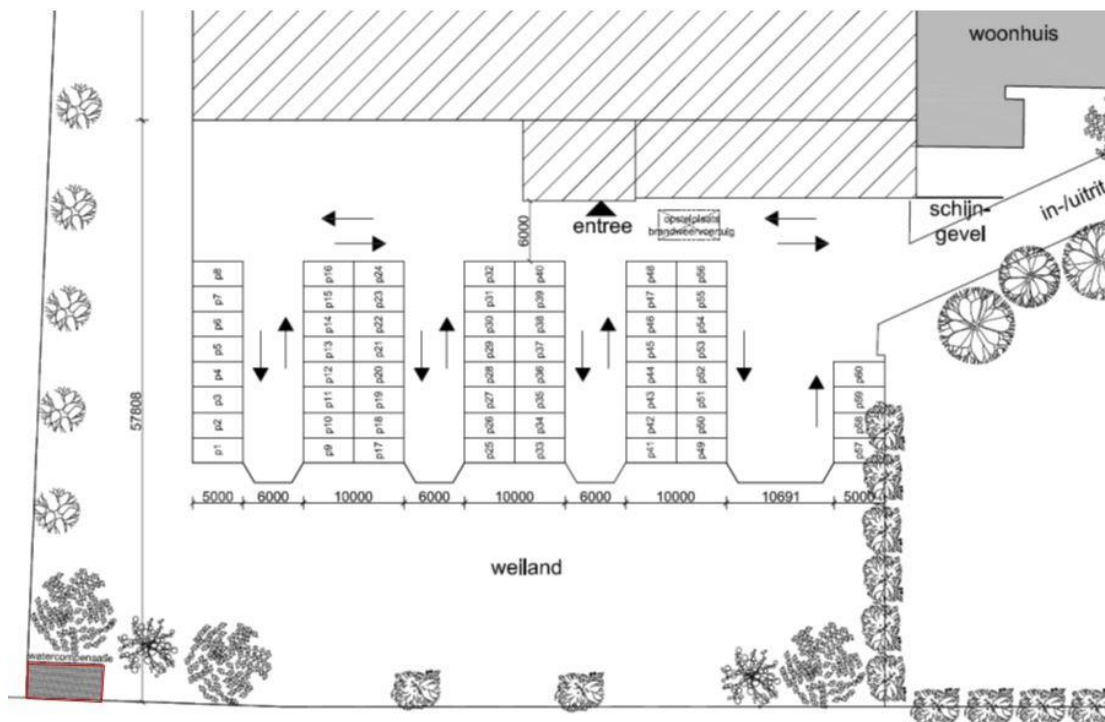
- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;

- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het hoogheemradschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.

Planspecifiek

In de bestaande situatie is er sprake van circa 1.867 m² aan verharding aan de noordzijde van de paintball- en lasergamehal. In de nieuwe situatie is er circa 2.256 m² aan verharding voor de parkeerplaats en circa 222 m² aan bebouwing voor de entree van de paintball- en lasergamehal en 68 m² voor de agrarische doeleinden. Zie hiervoor ook de situatietekeningen in toelichting hoofdstuk 2.1 en toelichting hoofdstuk 2.2. Dit betekent dus een toename aan verharding van $2.546 \text{ m}^2 - 1.867 \text{ m}^2 = 679 \text{ m}^2$. Ondanks dat de extra verharding voor de parkeerplaats zal bestaan uit graskeien moet er toch extra compensatie plaatsvinden in de vorm van 15 % extra open water. Na aftrek van de drempel van 500 m² resteert er een restopgave van $0,15 \times 179 = 26,85 \text{ m}^2$. Om aan deze opgave te voldoen wordt 27 m² oppervlaktewater gerealiseerd aan de noordoostzijde (= rode omkadering op navolgende afbeelding) van het perceel:



Daarnaast worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens en zal geen gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 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.

5.2 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.