

HORST TEN DAAI 1995
plank + voorsche + toe

niceday

Artikelnummer 817121

Artikelnummer 817127 Binnenmap met hechtmechaniek

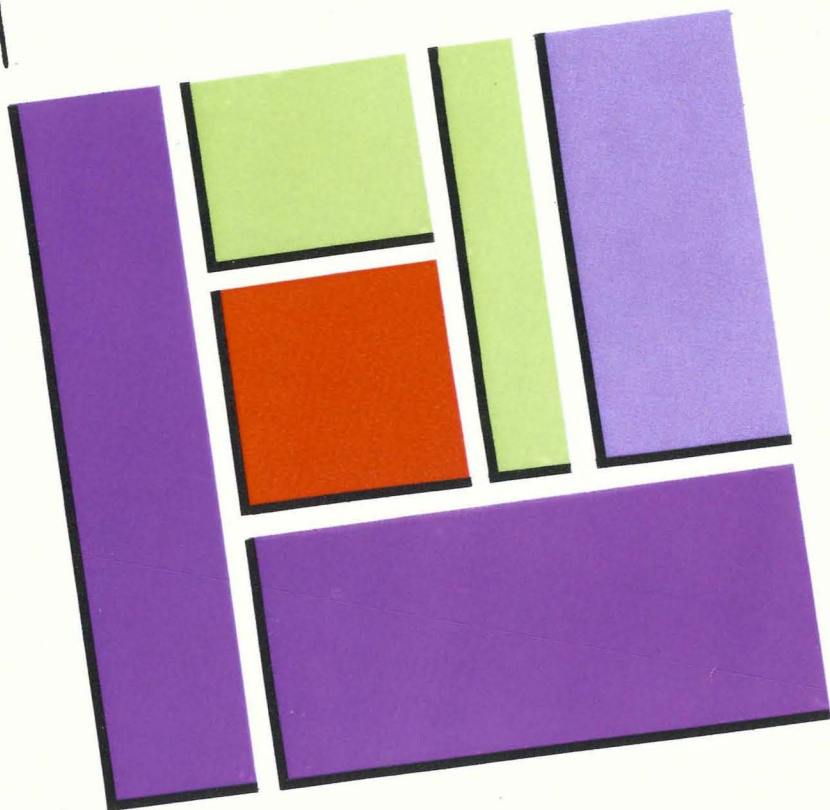
Zuurvrij karton



Mixed Sources
Product group from well-managed
forests and recycled wood or fibre

Cert no. C1404-200855

hillegom
bestemmingsplan
horst ten daal 1995



TER INZAGE DD 21-3-'96
GEM. HILLEGOM

Bijlage III

hillegom

bestemmingsplan
horst ten daal 1995



Behoort bij ~~and~~/besluit van
~~burgemeester en wethouders~~ der
de raad

gemeente Hillegom, d.d. 13 juni 1996
nr. 39

Mij bekend,
de gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the municipal secretary.

gemeente hillegom

bestemmingsplan horst ten daal 1995

6205.00 7 juli 1995

opdrachtleider : ir. G.J.G. Bokelman

toelichting

1. INLEIDING	blz. 3
1.1. Aanleiding en planmotieven	3
1.2. Vigerende regelingen	3
2. HUIDIGE SITUATIE	7
3. PLANOLOGISCH KADER	9
3.1. Streekplan Zuid-Holland West	9
3.2. Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven	9
3.3. Ontwikkelingsschets Zuidvleugel Randstad	10
3.4. Structuurschets Duin- en Bollenstreek	10
3.5. Ontwerp-structuurschets Hillegom	11
4. RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ACHTERGRONDEN EN TERREINBEHOEFTE	13
4.1. Lokatiefactoren Horst ten Daal	13
4.2. Aanbod- en uitgifte-ontwikkelingen in Hillegom en omgeving	14
4.3. Doelgroepen en segmentatie	15
4.4. Terreinbehoefte en fasering	16
5. MILIEU EN VERKEER	17
5.1. Milieuzonering bedrijven	17
5.2. Civieltechnische uitgangspunten	21
5.3. Bodemkwaliteit	22
5.4. Bereikbaarheid en ontsluiting	23
5.5. Geluidshinder	29
6. JURIDISCHE VORMGEVING	33
6.1. Keuze planvorm	33
6.2. Bestemmingsplanelementen	33
7. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	37
7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2. Economische uitvoerbaarheid	38
8. RESULTATEN VAN HET OVERLEG INGEVOLGE ARTIKEL 10 BRO	39

BIJLAGEN:

1. Toelichting op de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Bedrijfsinventarisatie Hillegom Horst ten Daal.
3. Samenvatting bodemonderzoek.
4. Berekeningsuitgangspunten SRM I.



1.1. Aanleiding en planmotieven

ligging plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan regelt het gebruik van de gronden in het gebied ten noorden van de kern van Hillegom. Het gebied wordt begrensd door de Weerlaan (zuidgrens), de Weeresteinstraat (westgrens) en het landelijk gebied (noord- en oostgrens). De ligging van het plangebied is aangegeven in figuur 1.1.

ontwikkelingen

In het verleden heeft zich in het gebied een aantal ontwikkelingen voorgedaan en is thans een aantal ontwikkelingen gaande:

- In het gebied waren aanvankelijk agrarische hulp- en neven-bedrijven gevestigd, die zich met name richtten op de bollen-teelt en deze bedrijfstak ondersteunden. De laatste jaren heeft er een verschuiving naar de vestiging van andersoortige, niet-agrarisch gebonden bedrijven en transportbedrijven plaatsgevonden. De verwachting is dat deze ontwikkeling doorzet.
- Recentelijk is het bedrijvenpark Treslong ontwikkeld. Dit terrein, dat ten zuiden van het plangebied ligt, is beperkt qua omvang. De Treslonglokatie zal op korte termijn reeds vol zijn. Op het bedrijvenpark Treslong zijn bedrijfsactiviteiten van zowel lokale- als regionale aard tot maximaal categorie 3 van de in het betreffende plan opgenomen Staat van Inrichtingen toegelaten. Zwaardere categorieën bedrijven zijn niet toegestaan in verband met de geringe afstand tot het aangrenzende woongebied. Bovendien wordt voor het bedrijvenpark gestreefd naar een hoogwaardige kwaliteit en is in dat kader een expliciet vestigingsbeleid geformuleerd. Voor bedrijven die hieraan niet voldoen of waarvan de activiteiten behoren tot een zwaardere categorie van de recent ontwikkelde, nieuwe Staat van Bedrijfsactiviteiten moet een alternatief geboden kunnen worden. In de toekomst biedt het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Hillegom-Zuid voor een deel van deze bedrijven (met name de bedrijven met relatief zware bedrijfsactiviteiten) perspectieven. Vooralsnog wordt dit terrein niet ontwikkeld en afgezien daarvan is het gewenst voor bedrijven met een middelzware milieubelasting een alternatief beschikbaar te stellen. Een uitbreiding van het bedrijventerrein Horst ten Daal is in dit kader gewenst.

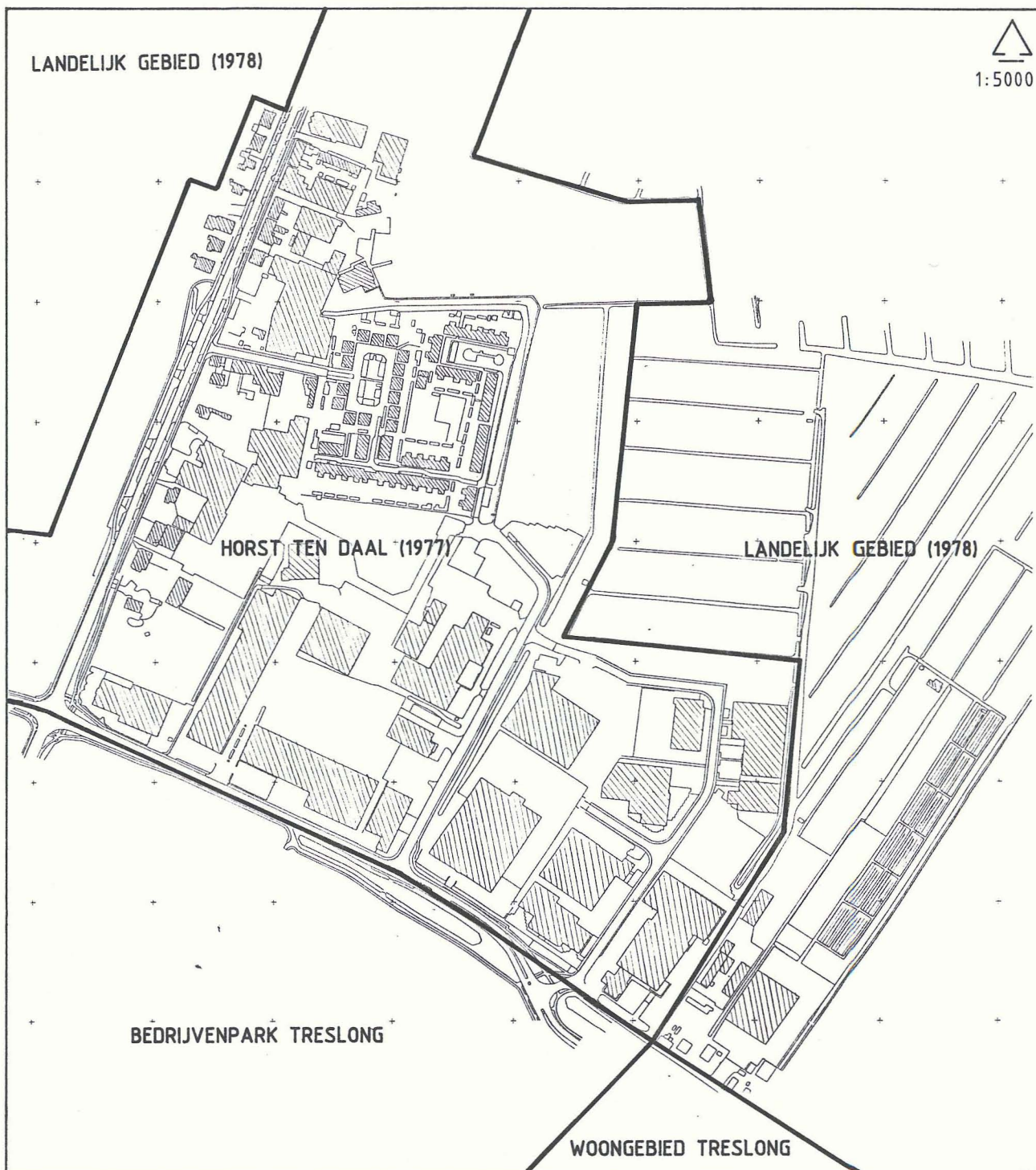
doel van het plan

Besloten is om een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied op te stellen. Het doel hiervan is om de bovenstaande ontwikkelingen te begeleiden en om de gewenste uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk te maken. Voorts is het gewenst om de regeling van het plangebied te actualiseren en af te stemmen op de recente regeling voor het bedrijvenpark Treslong.

1.2. Vigerende regelingen

bestemmingsplan
Horst ten Daal 1977

Voor het gebied Horst ten Daal heeft de gemeenteraad op 13 oktober 1977 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit plan is aan de gronden die nog in agrarisch gebruik waren een uit te werken bedrijfsbestemming toegekend. Inmiddels hebben zich hier bedrijven gevestigd. De ter plaatse reeds aanwezige bedrijven, de woonbuurt Patrimonium en de sportvelden zijn conform het toenmalige gebruik bestemd. Over een aantal gebieden was een wijzigingsbevoegdheid gelegd, zodat de bestemming van de gronden gewijzigd kon worden in een bedrijfs- of woonbestemming.



Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben het bestemmingsplan op 12 september 1978 gedeeltelijk goedgekeurd (besluit nummer B25532). Van de bestemmingsplankaart werd goedkeuring onthouden aan een klein gedeelte van de uit te werken bedrijfsbestemming aan de achterzijde van enkele woningen aan de Weeresteinstraat. De bouwpercelen van deze woningen waren naar het oordeel van Gedeputeerde Staten in onvoldoende mate in achterwaartse richting veruimd. Voorts werd goedkeuring onthouden aan een onderdeel van de voorschriften, omdat op basis hiervan de vestiging van niet-lokale bedrijven rechtstreeks was toegelaten.

Tegen de (gedeeltelijke) goedkeuring van het bestemmingsplan zijn enkele beroepschriften bij de Kroon ingediend. De Kroon heeft appellanten in hun beroepen bij besluit van 15 april 1982 (nummer 9) niet-ontvankelijk verklaard.

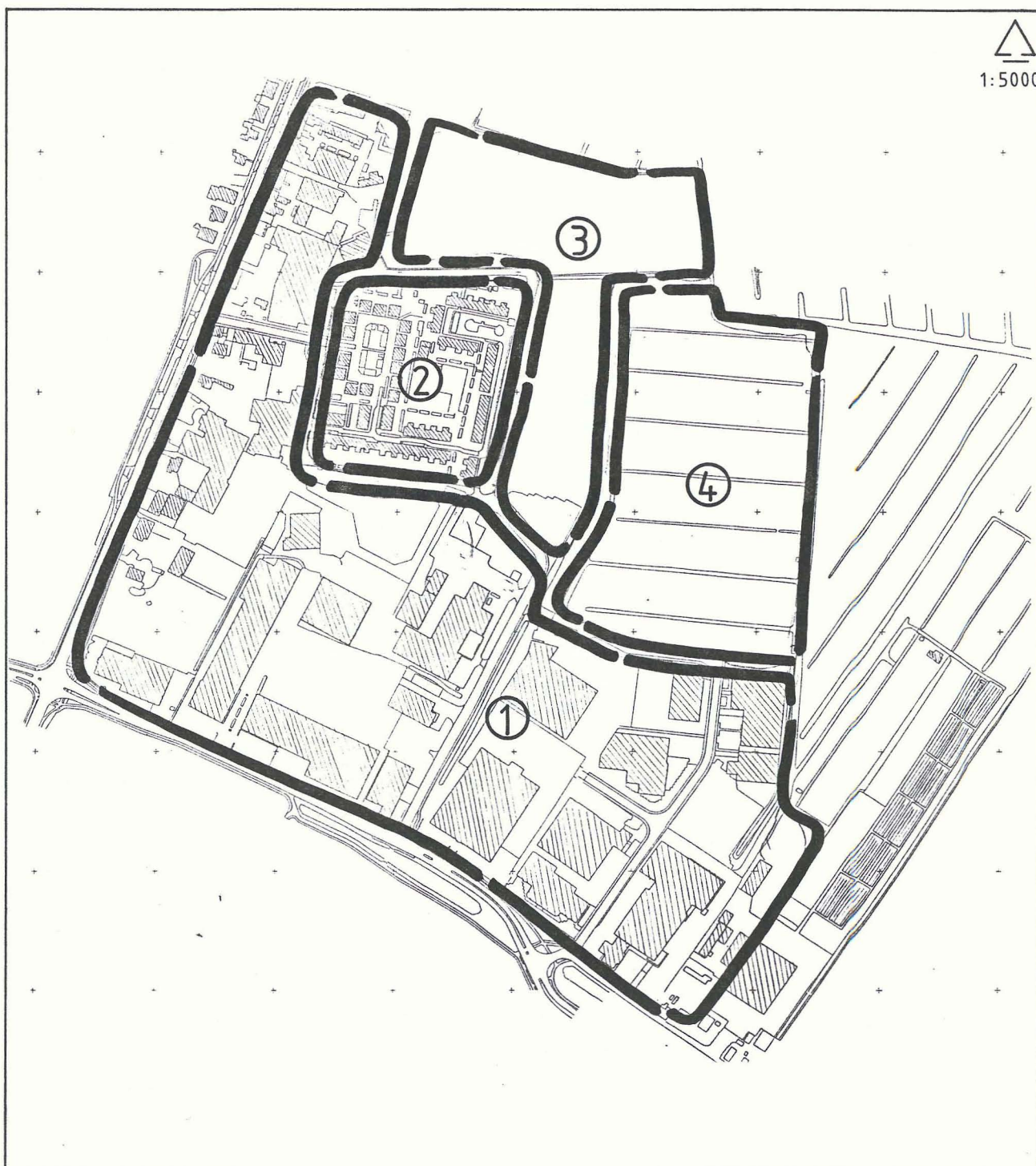
bestemmingsplan
Landelijk Gebied

In het onderhavige, nieuwe bestemmingsplan Horst ten Daal 1995 wordt een gebied opgenomen dat thans nog is geregeld in het bestemmingsplan Landelijk Gebied (1978) en waaraan de bestemming "Uit te werken agrarische handels- en exportbedrijven" is toegekend.

Dit plan is vastgesteld op 20 april 1978 en door Gedeputeerde Staten op 12 juni 1979 (besluit nummer B22602/1) gedeeltelijk goedgekeurd. De onthouding van goedkeuring, alsmede het ingesteld Kroonberoep hadden geen betrekking op het plangedeelte dat thans in het bestemmingsplan Horst ten Daal 1995 wordt betrokken. De Kroon heeft overigens het besluit van Gedeputeerde Staten gedeeltelijk in stand gelaten (besluit van 14 oktober 1983, nummer 22).

In 1985 is een poging ondernomen het gebied dat thans deel gaat uitmaken van het plan Horst ten Daal - als onderdeel van het grotere gebied dat aansluit op het bedrijventerrein Horst ten Daal - op te nemen in een nieuwe regeling. Het concept van het ontwerp-bestemmingsplan Oosteinde, waarin dit zou gebeuren, is echter niet in procedure gebracht, omdat de beoogde en in het plan geregelde recreatieve ontwikkeling in de Oosteinderpolder niet werd doorgezet. Voor de gronden die thans in het bestemmingsplan Horst ten Daal 1995 worden betrokken, werd in het concept-bestemmingsplan Oosteinde een ontwikkeling voorzien van kwekerijbedrijven op bouwpercelen van maximaal 2 ha.

Op figuur 1.2 is het overzicht opgenomen van de vigerende regelingen.



- ① - bestaand bedrijventerrein
- ② - woongebied Patrimonium
- ③ - sportvelden Sizo
- ④ - uitbreiding bedrijventerrein

FIGUUR 2.1
DEELGEBIEDEN

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 26 hectare en wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door de Weeresteinstraat en de Weerlaan. Het bebouwingslint langs de oostzijde van de Weeresteinstraat ligt binnen de grens van het bestemmingsplan. Ten zuiden van het gebied ligt, aan de overzijde van de Weerlaan, het recent ontwikkelde bedrijvenpark Treslong. Aan de noord- en oostzijde gaat het plangebied over in het landelijk gebied. Het landschapsbeeld wordt hier bepaald door de aanwezigheid van volkstuinten en kleinere agrarische percelen, die tekenend zijn voor een dorpsrand-situatie. In de polder zelf komt nauwelijks beplanting voor; ook erfbebouwing is hier slechts sporadisch aanwezig.

vier deelgebieden

De ruimtelijke structuur in het plangebied wordt bepaald door de verschillende in het gebied voorkomende functies. Aan de hand van een functionele indeling kan het terrein worden onderverdeeld in een viertal deelgebieden, elk met een eigen verschijningsvorm (zie figuur 2.1):

1. Bedrijventerrein

mengvorm aan bedrijvigheid

Het bedrijventerrein heeft een eigen ontsluiting vanaf de Weerlaan (Horst ten Daallaan en Voltstraat). Een beperkt aantal bedrijven heeft echter een eigen toegang vanaf de Weeresteinstraat of de Weerlaan. Er is sprake van een in de tijd voortgaande verschuiving van activiteiten van agrarische hulp- en nevenbedrijven naar niet agrarisch gebonden en zwaardere bedrijven, waaronder transportbedrijven. Ten gevolge van deze ontwikkeling is een mengvorm aan bedrijvigheid in het gebied aanwezig. Op het bedrijventerrein zijn woningen aanwezig. Een aantal hiervan is in gebruik als bedrijfswoning, andere als burgerwoning. Voor deze laatste woningen kunnen problemen ontstaan (overlast), indien de verschuiving in de richting van steeds meer en zwaardere bedrijfsactiviteiten niet voldoende wordt gereguleerd.

2. Woongebied Patrimonium

geïsoleerde ligging

Tussen het bedrijventerrein en de sportvelden is het woongebied Patrimonium gelegen. Het gebied bevat 97 woningen en is geïsoleerd van het centrum van Hillegom gelegen. Het centrum kan op twee manieren worden bereikt: voor het langzaam verkeer via de Patrimoniumweg en de Weeresteinstraat en voor het langzaam- en bestemmingsverkeer via de Horst ten Daallaan. Er bevinden zich geen voorzieningen zoals winkels en scholen in de directe omgeving. Wel is in het gebied een speeltuin en clubgebouw van de speeltuinvereniging aanwezig. Evenals voor de verspreid in het gebied voorkomende burgerwoningen, geldt ter voorkoming van overlast ten gevolge van de op de naastgelegen gronden gevestigde bedrijven, dat regulering van de toegelaten categorieën bedrijfsactiviteiten gewenst is.

3. Sportvelden SIZO

bufferfunctie

Aan de noordzijde van het gebied bevinden zich de sportvelden van de voetbalvereniging SIZO. Deze velden vormen een buffer tussen het bedrijventerrein en het woongebied Patrimonium enerzijds en het landelijk gebied anderzijds.

De kleedruimten van de vereniging liggen aan de noordzijde van het terrein. Dit levert in beperkte mate problemen op ten aanzien van de bereikbaarheid.

De sportvelden voldoen thans niet geheel meer aan de huidige eisen. Het is daarom mogelijk dat het aantal velden op deze lokatie wordt verminderd. Dit zal betekenen dat veld 3, dat tussen het woongebied en het toekomstige bedrijvengebied ligt, niet meer als sportveld zal worden gebruikt. Een deel van het veld kan daarna gebruikt worden

vestiging van bedrijven; het grootste deel dient echter de bufferfunctie tussen het woongebied Patrimonium en het bedrijvengebied te behouden.

thans nog agrarisch
gebruik

4. Toekomstig ontwikkelingsgebied voor bedrijfsvestigingen

De gronden die aan het gebied Horst ten Daal worden toegevoegd zijn thans agrarisch in gebruik. Er is hier geen bebouwing aanwezig. Het terrein heeft een bruto-oppervlakte van 4,8 ha.

De zwaarte van de toegelaten bedrijfsactiviteiten zal beoordeeld moeten worden aan de hand van de in de directe omgeving voorkomende milieu-gevoelige bestemmingen (woningen).

5. Straalverbinding P.T.T.

Een gedeelte van het plangebied ligt onder de straalverbinding van Hillegom naar Haarlem. Voor een optimale werking van dit straalverbindingstraject is een zogenaamd optisch vrij pad noodzakelijk van 100 m ter weerszijden van de hartlijn. Op de bestemmingsplankaart is de maximaal toelaatbare bouwhoogte boven NAP aangegeven.

3.1. Streekplan Zuid-Holland West

In januari 1987 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland het streekplan Zuid-Holland west vastgesteld. Het bedrijventerrein Horst ten Daal is daarin aangeduid als "bestaand bedrijventerrein" met aan de noordzijde de "definitieve afronding stads- en dorpsgebied". Het gebied ten noorden van het plangebied is deels aangeduid als "bollenteeltgebied" en deels als "ontwikkelingszone recreatie, natuur- en landschapsbouw".

handhaven openheid

Voorop in de gewenste ontwikkeling van de Bollenstreek staat het handhaven en waar mogelijk versterken van de centrumfunctie voor de bollenteelt en de bollenhandel. Vanwege de wens om het centrale bollenareaal niet aan te tasten en de openheid en karakteristiek van het gebied te handhaven, wordt met het streekplanbeleid gestreefd naar concentratie van verstedelijking in de oostelijke kernenrij (Hillegom, Lisse, Sassenheim). Geledingszones tussen de kernen moeten zorgen voor het blijvend kunnen onderscheiden van de afzonderlijke kernen.

Indien een bescheiden uitbreiding van Horst ten Daal in noordelijke richting plaatsvindt, blijft sprake van voldoende afstand tussen Hillegom en Bennebroek zodat de geledingszone wordt gewaarborgd.

De vestiging van bedrijven in de regio dient volgens het streekplan beperkt te blijven tot de op de bollenteelt en -handel gerichte en daaraan verwante bedrijven en op de reeds in de regio gevestigde bedrijven. Bedrijfsvestiging dient geconcentreerd te worden in de oostelijke kernenrij. Genoemd worden onder andere Sassenheim-Zuid en Hillegom-Zuid/Lisse-Noord (bijvoorbeeld voor vestiging van enkele milieu-hinderlijke bedrijven).

afstemming van
functies

De aard en omvang van de bedrijfs- en kantoorbestemmingen dienen in overeenstemming te zijn met de schaal en het karakter van de kern. Differentiatie in het aanbod verdient aandacht. Plannen voor nieuwe terreinen dienen daarom vergezeld te gaan van een inventarisatie van de mogelijkheden elders in de kern. Bovendien moet in de bestemmingsplannen een ruimtelijke zonering worden opgenomen waarbij per zone wordt aangegeven welke bedrijfstypen worden toegelaten.

Recent is begonnen met de voorbereiding van de herziening van het Streekplan Zuid-Holland West. Als sluitstuk van deze voorbereiding hebben Gedeputeerde Staten in september 1994 de Balansnota Zuid-Holland West, de Strategienota Zuidvleugel en de Nota Beslispunten Zuid-Holland West uitgebracht. In deze nota's staat ondermeer dat voor de opvang van aanvullende bedrijventerreinen in de Duin- en Bollenstreek gezocht dient te worden naar nieuwe lokaties die in overeenstemming zijn met de ruimtelijke structuur. De lokatie "Weerestein-Noord" in Hillegom (hiermee wordt Horst ten Daal bedoeld) komt daarvoor in aanmerking.

3.2. Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven

In 1991 is door de provincie Zuid-Holland de nota "Mobiliteitsbeheersing rond bedrijven" opgesteld. Deze nota besteedt met name aandacht aan het weren van kantoren op zogenaamde C-lokaties. Deze lokaties worden namelijk primair geschikt geacht voor de vestiging van bedrijven met een hoge (vracht)auto-afhankelijkheid en een lage arbeidsintensiteit. Met betrekking tot zogenaamde R(est)-lokaties (lokaties die geen hoogwaardige openbaar-vervoerontsluiting en/of ligging

R(est)-lokaties

nabij een afrit van een snelweg kennen) wordt opgemerkt dat deze slechts vestigingsmogelijkheden zullen kunnen bieden aan lokale bedrijvigheid.

Zowel in Hillegom als elders in de regio bestaat een groot tekort aan zogenaamde A-, B- en C-lokaties; ook Horst ten Daal is, evenals bedrijventerpark Treslong en bedrijfslokatie Hillegom-Zuid, een zogenaamde R(est)-lokatie. Gelet op het tekort aan beter ontsloten lokaties in de regio dient, waar mogelijk, flexibel te worden omgesprongen met de criteria die het ABC-beleid stelt. Wel dient rekening gehouden te worden met de minder goede ontsluitingsmogelijkheden bij de vestiging van bedrijven.

3.3. Ontwikkelingsschets Zuidvleugel Randstad

invulling VINEX-
beleid

In de ontwikkelingsschets Zuidvleugel Randstad, Economische potenties en ruimtelijke randvoorwaarden, die in februari 1991 door Provinciale Staten is vastgesteld, wordt de visie van de provincie voor de invulling van het VINEX-beleid in de zuidvleugel van de Randstad gegeven. De regio Leiden/Bollenstreek/Alphen en Hillegom in het bijzonder ligt op de grens tussen de Noord- en de Zuidvleugel van de Randstad. Hoogwaardige industrie, transport en distributie zijn kansrijk in de regio. Het ruimtegebrek is echter groot, waardoor de vele potenties waarover het gebied beschikt onvoldoende benut kunnen worden; er is een te gering aanbod van lokaties.

Binnen de regio dient de Bollenstreek zich te richten op verdere ontwikkeling tot proeftuin, showtuin en handels-/managementcentrum; investeringen in de infrastructuur zijn daarvoor van groot belang (A11 en/of A44/N44/A14). Voorts dient in de oostas ruimte gereserveerd te worden voor reeds gevestigde bedrijvigheid. Daarbij dient zoveel mogelijk concentratie nagestreefd te worden.

Bedrijven die relatief veel ruimte vragen zouden in de Haarlemmermeer moeten worden ondergebracht. Dat geldt ook voor de bedrijven, waarvan de bedrijfsvestiging ter plaatse in grote mate verband houdt met de nabijheid van Schiphol, de zogenaamde Schipholbedrijven.

3.4. Structuurschets Duin- en Bollenstreek

gezamenlijk toekomstvisie

In de Duin- en Bollenstreek is in toenemende mate sprake van druk op de schaarse ruimte. Er bestaat grote vraag naar grond voor met name woningen, bedrijven en land- en tuinbouw. Naast de eigen lokale en regionale ruimteclaims is er bovendien een groeiende druk van buitenaf, bijvoorbeeld door de woningbehoefte vanuit de Leidse regio en de uitstraling van het sterk groeiende Schiphol (wonen en werken).

In het licht van deze ontwikkelingen is een duidelijke positiebepaling en toekomstvisie opgesteld door de gezamenlijke gemeenten in de Duin- en Bollenstreek in de vorm van een structuurschets. De structuurschets is in oktober 1991 door het algemeen bestuur vastgesteld. In deze schets zijn de behoeften en potenties vanuit de streek zelf als vertrekpunt genomen. De houding van de gemeenten in de structuurschets met betrekking tot het opvangen van de verstedelijkingsdruk uit Leiden, Schiphol of Zuid-Kennemerland is afwijzend.

lokale en regionale
bedrijfsterreinen

Bedrijfslokaties zijn nodig om ten minste de reeds gevestigde en de aan de regio gebonden bedrijven een goede vestigingsplaats te kunnen blijven bieden waar zij geen hinder veroorzaken. Bovenregionale en regiovreemde bedrijven moeten zoveel mogelijk worden geweerd. Gestreefd moet worden naar een gedifferentieerd terreinaanbod. Onder andere zou daarbij een onderscheid gemaakt kunnen worden naar terreinen voor lokale en voor regionale bedrijven. Bij iedere kern zou aan lokale bedrijven een vestigingsplaats geboden moeten kunnen worden. Voor regionale bedrijven die geen specifieke binding met een bepaalde kern hebben en/of qua schaal en verkeersproductie niet op deze lokaties zijn te plaatsen zou een goed ontsloten regionaal terrein beschikbaar moeten zijn. Met name wordt daarbij gedacht aan de nabij de rijksweg gelegen lokatie Sassenheim-Zuid/Voorhout.

3.5. Ontwerp-structuurschets Hillegom

In april 1995 is de ontwerp-structuurschets 1995 van de gemeente Hillegom afgerond. In deze schets is een verkenning van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden tot 2015 van de gemeente Hillegom in breed verband weergegeven.

In de schets staat ondermeer dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor algemene bedrijfssectoren zullen worden geconcentreerd op de daarvoor aangewezen bedrijfsterreinen. In regionaal verband zal de segmentering van bedrijfsterreinen, waarbij ieder terrein zoveel mogelijk zal worden afgestemd op één of enkel vooraf bepaalde doelgroep, nader worden uitgewerkt. In Hillegom is het beleid reeds gericht geweest op de lokale segmentering van de terreinen Marconistraat, Horst ten Daal en Treslong. De lokatie Treslong is vanaf 1992 in ontwikkeling voor kleinere, meer hoogwaardige activiteiten. De (her-)vestiging van andere bedrijven zal kunnen worden opgevangen bij de uitbreiding van de lokatie Horst ten Daal.

4.1. Lokatiefactoren Horst ten Daal

Het terrein Horst ten Daal zal nu en in de toekomst vooral aantrekkingskracht uitoefenen op bedrijven uit Hillegom en omgeving; de bovenregionale betekenis is en blijft klein. Omgevingsfactoren op regionaal niveau (de "situation"), zoals woningmarkt, onderwijsfaciliteiten, winkels en recreatievoorzieningen, zijn derhalve van gering belang. Onderstaand zal worden ingegaan op de kenmerken van het terrein en zijn directe omgeving (de "site"), omdat deze (mede) bepalend zijn voor de te vestigen bedrijven. De belangrijkste eisen die bedrijven stellen met betrekking tot de terreinkenmerken houden verband met de bereikbaarheid voor diverse vervoertypen, het imago en de representativiteit van het terrein en de gevestigde bedrijven en de grondprijs.

Bereikbaarheid

Het terrein Horst ten Daal is gelegen op ruime afstand van het rijkswegennet en kent daarmee ook geen rechtstreekse verbinding.

De uitbreiding van Horst ten Daal (ca. 4 ha netto) is gelegen aan de noord-oostzijde van het huidige terrein; de directe ontsluiting voor het (vracht)autoverkeer zal plaatsvinden via het bestaande terrein. Dat betekent dat ook de verdere afwikkeling van het autoverkeer op dezelfde wijze plaatsvindt als thans het geval is.

De (vracht)auto-ontsluiting zal door aanleg van de N22 en een verbinding van de Weerlaan naar deze weg op termijn een verbetering tot stand kunnen brengen.

Voorts is sprake van ontsluiting door enkele streekbussen en lopen er korte verbindingen voor langzaam verkeer richting de andere delen van de kern Hillegom.

Representativiteit en imago

Het imago van het terrein wordt bepaald door enerzijds de aard en verschijningsvorm (representativiteit) van de reeds gevestigde bedrijven en anderzijds de inrichting van het terrein en zijn directe omgeving.

Ongeveer de helft van de op Horst ten Daal gevestigde bedrijven betreft groothandelsbedrijven (deels in agrarische produkten). Daarnaast zijn er drie transportbedrijven, een exportbedrijf en nog enkele andere bedrijven gevestigd. De produktiestructuur wordt dus voor een belangrijk deel bepaald door (deels op de agrarische sector gerichte) handels- en transportbedrijven.

Op het terrein zijn geen zogenaamde geluidshinderlijke inrichtingen (voormalige A-inrichtingen).

Op de meeste bedrijfspercelen is sprake van een nette verschijningsvorm. Datzelfde geldt voor de inrichting van de openbare delen (wegen, groenvoorzieningen) van Horst ten Daal. De directe omgeving van het terrein biedt thans in functioneel en ruimtelijk opzicht een zeer wisselend beeld. In de toekomst zal het hoogwaardige bedrijvenpark Treslong aan de overzijde van de Weerlaan een belangrijk stempel op de omgeving drukken.

Samenvattend kan worden gesproken van een modern bedrijventerrein waar overwegend traditionele bedrijvigheid gevestigd is; voorts is sprake van een "distributie-profiel", hoewel niet alle bedrijven binnen dat profiel passen.

verbetering te verwachten

veel groothandelsbedrijven

invloed Treslong

4.2. Aanbod- en uitgifte-ontwikkelingen in Hillegom en omgeving

krappe bedrijfsterreinenmarkt

De regio Leiden/Bollenstreek behoort tot de gebieden in Nederland met de meest krappe situatie op de bedrijfsterreinenmarkt, dat wil zeggen dat het aanbod in relatie tot de gemiddelde jaarlijkse uitgifte in deze regio relatief gering is. De voorraad is al jaren zeer beperkt, terwijl de vraag gemiddeld genomen groot is (zie onder andere de nota "Een ruimtelijk-economische ontwikkelingsvisie op de Duin- en Bollenstreek", Kamer van Koophandel, 1992); in verhouding tot de aanwezige voorraad wordt al jaren veel uitgegeven. Met name de terstond uitgeefbare voorraad is daardoor in enkele jaren fors afgenomen.

tekort aan bedrijfs-terreinen

In Hillegom is -meer nog dan gemiddeld elders in de regio- sinds 1984 sprake van hoge uitgiftecijfers en een krappe marktsituatie. Deze laatste heeft er voor gezorgd dat in 1990 en 1991 geen terrein meer is uitgegeven.

In de jaren 1984 tot en met 1989 is in de gemeente netto 9,6 ha uitgegeven. Daarvan werd bijna de helft in één jaar (1986) uitgegeven: 4,2 ha. Gemiddeld is gedurende de afgelopen tien jaar (1982 tot en met 1991) 1,0 ha per jaar uitgegeven. Veel gronden zijn uitgegeven aan verplaatste bedrijven (veelal vanuit solitaire vestigingsplaatsen elders in de gemeente), sommige aan uitbreidende bedrijven of nieuwvestigingen.

De uitgifte-ontwikkelingen in de gemeente en de regio gedurende de jaren 1982 tot en met 1991 zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1 Uitgegeven collectief bedrijfsterrein in Hillegom en de Bollenstreek in de periode 1982-1994

	Hillegom	Bollenstreek
1982		4,6 ha
1983		0,2 ha
1984	1,2 ha	4,9 ha
1985	1,7 ha	11,7 ha
1986	4,2 ha	7,9 ha
1987	1,2 ha	7,1 ha
1988	0,2 ha	1,9 ha
1989	1,1 ha	2,5 ha
1990	0 ha	0,7 ha
1991	0 ha	0,3 ha
1992	0 ha	0,6 ha
1993	0 ha	0,3 ha
1994	0 ha	p.m.
gem. per jaar	1,0 ha	4,2 ha

Bron: provincie Zuid-Holland, afd. Economische Zaken

Thans is in de gehele Duin- en Bollenstreek sprake van weinig (terstond) uitgeefbaar bedrijfsterrein om te kunnen voldoen aan de verwachte verplaatsings- en uitbreidingsbehoefte in de diverse gemeenten. Ook voor starters zijn de mogelijkheden beperkt.

ontwikkeling Treslong	Hillegom was tot enkele jaren geleden aangewezen op de lokaties Horst ten Daal en Marconistraat e.o. Deze lokaties zijn inmiddels geheel uitgegeven. Thans wordt gewerkt aan de ontwikkeling en uitgifte van het bedrijventpark Treslong (bruto 12,4 ha; netto 7,2 ha); beoogd wordt op dit "kwaliteitsterrein" kleine en middelgrote bedrijven te vestigen die een zekere representativiteit uitstralen en bij voorkeur geen grote verkeersaantrekkende werking kennen (in verband met de matige ontsluitingsmogelijkheden).
Hillegom-Zuid	Op termijn zal de lokatie Hillegom-Zuid ontwikkeld worden; deze zal vooral plaats kunnen gaan bieden aan de wat grotere, zwaardere bedrijven. De capaciteit van deze lokatie zal echter niet groter dan enkele hectaren zijn. Daarnaast is in de ontwerp-structuurschets Hillegom de lokatie Noorderlaan-Pastoorlaan aangewezen als gebied waar de agrarische handels- en exportactiviteiten zich dienen te concentreren.
aanbod in de regio	Het belangrijkste aanbod dat elders in de regio wordt ontwikkeld en dat van belang kan zijn voor Hillegom is de lokatie Sassenheim-Zuid (zie ook de structuurschets voor de Duin- en Bollenstreek), die deels gericht zal zijn op regionale en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid. Verwacht wordt echter dat de vraag naar gronden op dit terrein door bedrijven uit de gemeente Sassenheim zelf zodanig groot zal zijn, dat de regionale opvangtaak voorlopig slechts beperkt zal zijn. Andere terreinen in de regio vervullen vooral een lokale functie.

4.3. Doelgroepen en segmentatie

vestigingseisen bedrijven	Op de markt voor bedrijfsterreinen zijn de laatste jaren de specifieke vestigingseisen van (typen) bedrijven een steeds belangrijkere rol gaan spelen. Bij de ontwikkeling van nieuw aanbod dient daarmee terdege rekening gehouden te worden; niet alleen de aanwezigheid van uitgeefbare gronden is van belang, ook de specifieke kenmerken van een terrein en de daar gevestigde bedrijven verdienen grondige aandacht. De invulling van terreinen of delen daarvan wordt derhalve in toenemende mate gericht op een of enkele specifieke doelgroepen in de markt. Bepalende factoren daarbij zijn enerzijds de vraagverwachtingen, anderzijds de karakteristieken van de verschillende lokaties in een regio c.q. gemeente. De gemeente Hillegom hanteert een lijst met bedrijven die zich hebben aangemeld voor nieuwe bedrijfsgronden. Een belangrijk deel van de daarop geregistreerde bedrijven zijn van industriële aard. Andere belangstellende bedrijven zijn afkomstig uit de handels- en transportsector en uit de ambachtelijke bedrijvigheid. In beperkte mate is bovendien belangstelling getoond voor kantoorruimte. In de vorige paragrafen is reeds ingegaan op de kenmerken van de lokatie Horst ten Daal en op het aanbod elders dat van invloed is op de ontwikkeling en uitgifte-mogelijkheden op Horst ten Daal. Thans kan op grond daarvan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van Horst ten Daal primair geschikt is voor: - uitbreiding van bedrijven die reeds op Horst ten Daal gevestigd zijn; - verplaatsing van bedrijven die elders in Hillegom geen expansieruimte hebben en/of een onaantoonbare hinder veroorzaken; - overige kleine en middelgrote lokale en (licht-)regionale bedrijven.
categorieën toe te laten bedrijven	

Overigens zal de gronduitgifte gaan plaatsvinden conform het gemeentelijk beleid dat ook ten grondslag ligt aan de verkoop van de gronden in het Bedrijvenpark Treslong. Dit betekent dat bedrijven die voor vestiging in aanmerking wensen te komen bij voorkeur tot één van deze categorieën dienen te behoren. De volgende bedrijven komen niet voor vestiging in aanmerking:

- zelfstandige kantoren en kantoorhoudende bedrijven dan wel andere qua verschijningsvorm hoogwaardige bedrijven (op Treslong);
- detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen en showrooms (op Treslong);
- geluidshinderlijke inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;
- nieuwe grootschalige en/of (sterk) verkeersaantrekkende bedrijven, bijvoorbeeld vervoerbedrijven (te zijner tijd op Hillegom-Zuid of eventueel op het regionale terrein Sassenheim-Zuid/Voorhout).

continuering karakteristiek

De aanwezige (uiterlijke) karakteristiek op het bestaande Horst ten Daal zal worden gecontinueerd op de (relatief beperkte) nieuwe uitbreiding van het terrein; de terreininrichting zal daarop worden afgestemd. Wel zullen bedrijven op het nieuwe deel -meer dan thans het geval is op het bestaande deel- voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moeten zorgen.

milieuzonering

Gelet op de lokatie van de uitbreiding (aan de achterzijde van het bestaande terrein), is het niet zinvol hier een "representatiezone", waarin bedrijven zich "hoogwaardig" dienen te presenteren en zoals voor de rand van het bedrijvenpark Treslong wel is voorgeschreven, op te nemen. Wel zal op het terrein een zonering worden aangehouden voor wat betreft de toegestane milieuhindercategorieën. Deze is gebaseerd op de in de omgeving aanwezige woningen.

bestaande knelpunten

Met name op het bestaande deel van het terrein doen zich enkele knelpunten voor. Genoemd worden de ontsluitingsproblemen van enkele bedrijven, met name op de Weeresteinstraat, de hinder voor omwonenden ten gevolge van een deel van de bedrijfsactiviteiten en het ruimtegebrek voor de bedrijven. Indien op het bestaande deel van het bedrijventerrein ruimte zou ontstaan door bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsing of bedrijfsopheffing, ontstaan mogelijkheden - mede door (beperkte) "herschikking" van bedrijven - de gesignaleerde knelpunten terug te dringen.

4.4. Terreinbehoefte en fasering

flexibele verkaveling

Gelet op de beperkte omvang van het nieuwe terreindeel wordt niet gedacht aan een fasegewijze ontwikkeling. Wel zal geprobeerd worden om te voorkomen dat alle infrastructuur ineens moet worden aangelegd; dit zou een flexibele uitgifte kunnen belemmeren. Gekozen is voor een flexibele verkaveling, die zowel uitgifte aan meerdere kleine als aan een geringer aantal grotere bedrijfsvestigingen mogelijk maakt.

Gelet op de krappe marktsituatie in de regio en de vele bedrijven in Hillegom (onder andere op Horst ten Daal) die kampen met ruimtegebrek mag verwacht worden dat de uitbreiding van Horst ten Daal (ca. 4 ha netto uitgeefbaar) in een duidelijke behoefte zal voorzien. In de marktsegmenten waar deze lokatie zich op richt is bovendien nu en in de nabije toekomst geen concurrerend aanbod aanwezig in Hillegom en directe omgeving.

5.1. Milieuzonering bedrijven

Inleiding

mengvorm van bedrij-
vigheid

In het plangebied Horst ten Daal is van oudsher een groot aantal bedrijven gevestigd. In het gebied waren in het verleden voornamelijk agrarische hulp- en nevenbedrijven gevestigd (met name ter ondersteuning van de bollenteelt). De laatste jaren vond echter een verschuiving plaats naar niet agrarisch gebonden - en veelal zwaardere - bedrijven. In de huidige situatie is er dus sprake van een mengvorm van bedrijvigheid. Het betreft een aantal groothandelsbedrijven (o.a. agrarische produkten), enkele transportbedrijven, een kunststofverwerkend bedrijf, enkele metaalbewerkingsbedrijven, een timmerbedrijf en een autoreparatiebedrijf.

Het beleid voor het plangebied Horst ten Daal is primair gericht op versterking c.q. uitbreiding van de bedrijfsfunctie. Ter aanvulling op het vestigingsbeleid voor het bedrijvenpark Treslong (lichte en representatieve bedrijven) dient de uitbreiding te worden bestemd voor de vestiging van (lokale) middelzware bedrijven. Het gaat hierbij voornamelijk om handels- en transportbedrijven, industriële bedrijvigheid en agrarische hulp- en nevenbedrijven.

Probleemverkenning huidige situatie

De problematiek met betrekking tot bedrijfsvestigingen op dit terrein spitst zich vanuit milieu-oogpunt toe op de onbevredigende verkeersontsluiting van een aantal bedrijven. Verder is de ligging van bedrijven ten opzichte van de woningen in het aangrenzende woongebied Patrimonium en langs de Weeresteinstraat en de Weerlaan problematisch. Van een vijftal bedrijven in het plangebied zijn klachten bekend inzake hinder ten gevolge van de bedrijfsvoering. Het betreft de volgende bedrijven:

bestaande knelpunten

- bollenpreparatiebedrijf Lommerse-Uitendaal: klachten m.b.t. geluidshinder;
- bollenpreparatiebedrijf DOWA: klachten m.b.t. verkeershinder in- en uitrit;
- transportbedrijf Van der Kwaak: klachten m.b.t. geluidshinder;
- autoreparatiebedrijf Residence: klachten m.b.t. geluidshinder en parkeeroverlast;
- constructiebedrijf Evers: klachten m.b.t. stof- en stankhinder;
- oppervlaktebewerkingsbedrijf Warmerdam: klachten m.b.t. stofhinder.

De knelpunten zijn weergegeven op figuur 5.1.

voorzieningen

De hinder die in het woongebied Patrimonium wordt ondervonden van de bedrijven Lommerse-Uitendaal en Van der Kwaak is hierbij het meest problematisch. Het bedrijf van Van der Kwaak zal geluidswerende voorzieningen aanbrengen (deels al gerealiseerd) en zal de aan- en afvoerroutes aanpassen om de hinder voor de bewoners te minimaliseren. Het bedrijf wordt, nadat het deze voorzieningen heeft getroffen, op zijn huidige lokatie, nabij de woningen, acceptabel geacht.

Het bedrijf van Lommerse-Uitendaal heeft enkele voorzieningen getroffen om de geluidshinder terug te dringen. De situatie is hierdoor wel in enige mate verbeterd, maar er zal naar verwachting altijd sprake zijn van enige mate van geluidsoverlast voor omwonenden.

Een aantal bedrijven heeft een directe ontsluiting op de Weeresteinstraat of de Weerlaan. Directe ontsluitingen op deze wegen is, gelet op de verkeersintensiteiten, problematisch. Voor een aantal van deze bedrijven is echter geen alternatief voorhanden.

Binnen de fysieke mogelijkheden kunnen bij deze bedrijven alleen de bestaande in- en uitritten worden verbeterd. Bij het bedrijf Lommerse-Uitendaal heeft reeds een verbetering van de in- en uitrit plaatsgevonden.

Voor een aantal andere bedrijven aan de Weeresteinstraat ten zuiden van de Patrimoniumstraat is een ontsluiting vanaf de Horst ten Daallaan en via het parkeerterrein van van der Kwaak mogelijk. Vanuit milieuoogpunt is deze oplossing slechts aanvaardbaar indien hierdoor geen extra hinder voor de bewoners van het woongebied Patrimonium ontstaat. Het bedrijf Plathill, dat thans deels wordt ontsloten vanaf de Weerlaan, kan geheel ontsloten worden vanaf de Voltstraat.

De uitbreiding van het bedrijventerrein zal ontsloten worden vanaf de Horst ten Daallaan en de Voltstraat. Deze ontsluiting zal op enige afstand van het woongebied geprojecteerd worden, hetgeen in verband met de voorkoming van mogelijke geluidshinder-situaties gewenst is.

Staat van Bedrijfsactiviteiten

In het kader van bestemmingsplannen dient met name de vestigingsplaats van de bedrijven en de door de bedrijven uitgeoefende activiteiten zodanig te worden beïnvloed dat het optreden van hinder met normale technische middelen kan worden voorkomen. De juiste toepassing van de technische middelen kan vervolgens via de Wet Milieubeheer (Hinderwet) en eventuele andere van toepassing zijnde milieuwetten worden afgedwongen.

In bestemmingsplannen waarin bedrijfsbestemmingen voorkomen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar opklimmende belasting voor het milieu. Afhankelijk van de gevoeligheid van een gebied wordt in het bestemmingsplan door middel van een zogenaamde milieuzonering aangegeven welke categorieën van bedrijfsactiviteiten ter plaatse algemeen toelaatbaar worden geacht.

Voor een toelichting bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt verwezen naar bijlage 1.

Algemene toelaatbaarheid bedrijfsactiviteiten

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden globale criteria aangegeven voor de toelaatbaarheid van de verschillende bedrijfscategorieën. Bepalend voor de toelaatbaarheid van deze bedrijfsactiviteiten is de aanwezigheid van milieugevoelige bestemmingen in de omgeving. In het plangebied zijn dit de woningen in het woongebied Patrimonium en de (burger)woningen langs de Weerlaan en de Weeresteinstraat.

Bij de milieuzonering voor het reeds bestaande deel van het bedrijventerrein Horst ten Daal is zoveel mogelijk rekening gehouden met de huidige bedrijfspcelen en bedrijfsgebouwen. Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein is voor zover mogelijk rekening gehouden met de toekomstige inrichting en verkaveling.

Vanwege de nabijheid van de woningen in het woongebied Patrimonium is het onvermijdelijk de vestigingsmogelijkheden van zwaardere categorieën te beperken. Derhalve worden in de zone direct grenzend aan deze woningen ter plaatse van een deel van de Sizo-sportvelden (na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid) en aan de woningen langs de Weerlaan en Weeresteinstraat, bedrijven behorend tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten. Dit zijn bedrijven die, voor zover het bestaande bedrijven betreft, gelet op hun aard



-  categorie 1 t/m 3.1 toelaatbaar
-  categorie 1 t/m 3.2 toelaatbaar
-  categorie 1 t/m 4.1 toelaatbaar
-  categorie 1 t/m 3.1 toelaatbaar na
toepassing wijzigingsbevoegdheid
ex. art. 11' W.R.O.

S.17.24.076-8

FIGUUR 5.2
ZONERING BEDRIJFSACTIVITEITEN

en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn aan de rand van woonwijken, echter over het algemeen gescheiden door een groenstrook of een weg en voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en of verbindingswegen. Voor de vestiging van nieuwe bedrijven die behoren tot categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten geldt dat de afstand tussen de woningen en deze bedrijven ten minste 50 meter dient te bedragen. In een zone vanaf circa 100 meter van woningen worden bedrijven uit de categorie 3.2 (bedrijven met een richtafstand van 100 meter) toelaatbaar geacht. Op de lokatie waar het bedrijf Plasthill is gevestigd en op het oostelijk deel van de uitbreiding van het terrein kunnen bedrijven die behoren tot categorie 4.1 worden toegelaten (richtafstand 200 meter vanaf woningen). De bedrijven die behoren tot categorie 3.2 en 4.1 dienen gelet op hun aard en invloed op de omgeving behoorlijk gescheiden te zijn van woonbebouwing. In figuur 5.2 wordt de beschreven milieuzonering weergegeven.

flexibiliteit

Het vorenstaande houdt overigens niet in dat de uitoefening van bepaalde activiteiten uit een hogere categorie in alle gevallen onaanvaardbaar is. De Staat van Bedrijfsactiviteiten geeft namelijk een vrij grove indeling van de mate van hinder van bedrijfsactiviteiten. De situatie bij een specifiek bedrijf kan daarvan afwijken. Met name komt het voor dat een bedrijf als gevolg van de geringe omvang van hinderlijke (deel)activiteiten of milieuvriendelijke werkwijze minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In dat geval kan aan een dergelijk bedrijf voor de desbetreffende activiteit een vrijstelling worden verleend.

geen geluidshinderlijke
inrichtingen

In verband met de aanwezigheid van een groot aantal woningen in het plangebied wordt de vestiging van zogenaamde geluidshinderlijke Inrichtingen (voormalige A-inrichtingen) volgens de Wet geluidhinder op het bedrijventerrein Horst ten Daal uitgesloten.

Beoordeling gevestigde bedrijven

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 2). Op grond van deze inschaling kan inzicht worden verkregen in mogelijke knelpunten ten gevolge van de aanwezigheid van gevoelige bestemmingen in de directe omgeving van de bedrijven.

Op enkele lokaties is er in de huidige situatie sprake van activiteiten die hier volgens de voorgestelde zonering niet toelaatbaar zijn. Deze bedrijven passen daarom niet in het hiervoor beschreven algemene toelatingsbeleid. Het betreft enkele bollenexportbedrijven en transportbedrijven, een oppervlaktebewerkingsbedrijf en een constructiebedrijf.

subbestemming

Verplaatsing van deze bedrijven is financieel-economisch niet haalbaar. Deze bedrijven zullen derhalve een specifieke subbestemming krijgen, die een afwijking van het algemene toelatingsbeleid voor het bedrijfstype en de activiteiten van het huidige bedrijf toestaat. Bij een eventuele bedrijfsbeëindiging of bedrijfsverplaatsing kan er zich dan alleen nog een gelijkwaardig bedrijf of een bedrijf dat past in het geformuleerde, algemene toelatingsbeleid vestigen.

5.2. Civieltechnische uitgangspunten

Waterhuishouding

oppervlaktewater

Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zal na de inrichting van het uitbreidingsgebied van het bedrijventerrein voldoende capaciteit aan oppervlaktewater aanwezig moeten zijn. Grofweg bete-

grondwater

kent dit dat hiervoor 7% van het oppervlak van het gebied zal moeten worden benut. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan een brede watergang langs de oostgrens van het terrein.

De oppervlaktewateren dienen bij voorkeur gelijkmatig over het gebied te worden verdeeld. Dit biedt een relatief grotere afvoercapaciteit dan één centrale voorziening, waardoor minder snel wateroverlast zal ontstaan bij veel neerslag. Bovendien behoeft in die situatie geen hemelwater-rioolstelsel aangelegd te worden, hetgeen kostenbesparend is. Het grondwaterpeil in het plangebied is niet overal gelijk. De woonwijk Patrimonium is op boezemland gelegen, terwijl de uitbreiding van het bedrijventerrein binnen de lager gelegen Vosse- en Weerlanerpolder is gelegen. De huidige drooglegging is gebaseerd op de functies grasland en tuinbouw. Deze drooglegging voldoet niet aan de voor bedrijventerreinen hoger gestelde/vereiste droogleggingsnorm. De huidige peilen in het lage gedeelte zijn zomerpeil N.A.P. - 3,35 en N.A.P. -3,45 meter voor het winterpeil (peilbesluit 1993), hetgeen een huidige drooglegging van ongeveer 0,50 meter inhoudt. Ophoging lijkt dan ook de meest logische oplossing.

Riolering

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein kan het vuilwater-riool worden aangetakt op het reeds bestaande rioolstelsel in de Voltstraat. Voor de afvoer van het hemelwater op het oppervlaktewater is, indien het oppervlaktewater gelijkmatig over het gebied wordt verdeeld, geen apart rioolstelsel noodzakelijk.

Nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied dienen enkele lokaties aangewezen te worden waar de nutsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Vooralsnog kunnen hierover nog geen uitspraken worden gedaan. Dit is in sterke mate afhankelijk van de verkaveling van het terrein.

5.3. Bodemkwaliteit

verkennd bodem-
onderzoek

Het provinciale beleid is erop gericht de multi-functionaliteit van de bodem te handhaven en op plaatsen waar deze wordt bedreigd of is aangetast te herstellen. Nieuwe bestemmingen mogen in het kader van dit beleid alleen op niet-verontreinigde grond worden gerealiseerd. Voorafgaand aan een herinrichting of functiewijziging van een gebied dient dan ook op basis van een verkennd bodemonderzoek te worden vastgesteld of ter plaatse geen risico bestaat van bodemverontreiniging. Een verkennd bodemonderzoek bestaat uit een historisch onderzoek en eventueel een standaard bodemonderzoek. Een standaard bodemonderzoek is vereist wanneer er op de betreffende locatie sprake is geweest van risicovolle activiteiten.

Voor consoliderende bestemmingen is alleen een historisch onderzoek voldoende.

In opdracht van de gemeente Hillegom is door adviesbureau Geofox B.V. een onderzoek verricht naar de huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten binnen het bestemmingsplangebied Horst ten Daal. Op twee deelterreinen die in aanmerking komen voor een herinrichting is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd¹⁾. Doel van het historisch onderzoek is het inventariseren van de huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten, met het oog op de mogelijk aanwezige bodemverontreiniging. Doel van het verkennd bodemonderzoek is het geven van een representatieve indicatie over de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in grond en grondwater.

geen belemmeringen

1) Historisch bodemonderzoek bestemmingsplangebied Horst ten Daal te Hillegom en verkennend bodemonderzoek ter plaatse van twee deelgebieden, projectienummer 72140/AJ/lk, mei 1993, Geofox b.v. Uit het historisch bodemonderzoek van het reeds bestaande bedrijventerrein blijkt dat binnen het bestemmingsplangebied op diverse plaatsen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd worden en werden die kunnen leiden tot of hebben geleid tot bodemverontreiniging. Bij enkele bedrijven was reeds bodemverontreiniging geconstateerd. In het verkennend onderzoek wordt gesteld dat op de onderzochte deellocaties alle eventueel te realiseren activiteiten en/of andere bouwactiviteiten zonder milieuhygiënisch bezwaar ondernomen kunnen worden.

In bijlage 3 is een beknopte samenvatting van het bodemonderzoek weergegeven.

5.4. Bereikbaarheid en ontsluiting

Wegenstructuur

functies wegen

In figuur 5.3 is de huidige wegenstructuur in het plangebied Horst ten Daal weergegeven. Dit gebied wordt aan de westzijde begrensd door de Weeresteinstraat, die een belangrijke functie heeft voor het interlokale verkeer met een beperkte verplaatsingsafstand binnen de regio. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Weerlaan. Deze weg heeft in de huidige situatie een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het noordelijke deel van Hillegom. Indien in de toekomst de N22 zal worden aangelegd en de Weerlaan hierop zal worden aangesloten, zal het belang van de Weerlaan verder toenemen. Het bedrijventerrein Horst ten Daal wordt ontsloten via de Horst ten Daallaan en de Voltstraat vanaf de Weerlaan. Daarnaast heeft een aantal bedrijven een directe ontsluiting op de Weerlaan of de Weeresteinstraat.

De woningen in de woonwijk Patrimonium worden ontsloten vanaf de Horst ten Daallaan.

Verkeersintensiteiten

toename intensiteiten

Uit het onderzoek naar de wegenstructuur van de gemeente Hillegom is de huidige verkeersintensiteit op de Weeresteinstraat ongeveer 13.800 mvt/etmaal. Rekening houdend met een aantal ontwikkelingen ten aanzien van de wegenstructuur in Hillegom (aanleg van de N207, de uitbreiding van het bedrijventerrein Horst ten Daal en de realisering van het woongebied en het bedrijvenpark Treslong) en een autonome jaarlijkse groei van de verkeersintensiteiten van 1,0%, zal de intensiteit op de Weeresteinstraat in 2003 ongeveer 16.000 mvt/etmaal bedragen. Op de Weerlaan is de huidige intensiteit ongeveer 5500 mvt/etmaal. Als behalve eerdergenoemde ontwikkelingen van de wegenstructuur uitgegaan wordt van de aanleg van de N22 en een aansluiting van de Weerlaan hierop, zal de intensiteit op de Weerlaan in 2003 ongeveer 11.500 mvt/etmaal bedragen.

Verkeersproductie

2.200 mvt/etmaal

Om een indicatie te krijgen van de verkeersintensiteiten op het interne wegennet in het plangebied, wordt uitgegaan van een gemiddelde verkeersproductie ten gevolge van een bedrijventerrein. Het huidige bedrijventerrein Horst ten Daal heeft een bruto oppervlakte van 18,5 ha. Het gedeelte van het terrein dat ontsloten wordt vanaf de Horst ten Daallaan en de Voltstraat, heeft een oppervlakte van ongeveer 9,5 ha. Voor een bedrijventerrein met een dergelijke omvang is de verkeersproductie circa 2200 mvt/etmaal. Indien ervan wordt uitgegaan dat het verkeer zich evenredig over de Horst ten Daallaan en Voltstraat verdeelt, bedraagt de verkeersintensiteit ten gevolge van het huidige bedrijventerrein ongeveer 1100 mvt/etmaal. Op de Horst ten Daallaan is



daarnaast nog sprake van verkeer uit de woonwijk. De intensiteit hiervan bedraagt circa 325 mvt/etmaal. De totale verkeersintensiteit op de Horst ten Daallaan komt daarmee op circa 1425 mvt/etmaal.

De Patrimoniumstraat dient als ontsluitingsweg voor 0,5 ha bedrijventerrein. Deze bedrijven kunnen niet vanaf een andere weg worden ontsloten. De verkeersintensiteit op deze straat ten gevolge van het bedrijventerrein bedraagt circa 100 mvt/etmaal.

geen optimale ontsluiting

De overige 8,5 ha bedrijventerrein heeft een directe ontsluiting op de Weeresteinstraat of de Weerlaan. De verkeersproductie ten gevolge van deze bedrijven bedraagt ongeveer 2000 mvt/etmaal. Gelet op de totale verkeersintensiteit op de Weeresteinstraat en de Weerlaan zijn directe bedrijfsontsluitingen op deze wegen in beginsel ongewenst. Ook de ontsluiting van bedrijven vanaf de Weeresteinstraat, via de Patrimoniumstraat is niet optimaal. Een situatie waarin alle bedrijven ontsloten worden vanaf de Weerlaan, via de Horst ten Daallaan of de Voltstraat verdient de voorkeur. In verband met de verkaveling van het bestaande deel van het bedrijventerrein is voor de bedrijven die rechtstreeks vanaf de Weeresteinstraat of de Weerlaan ontsloten worden geen alternatief beschikbaar.

Het is aan te bevelen de toegang tot het bedrijf Plasthill te verleggen naar de Voltstraat, waar in de huidige situatie overigens reeds de toegang voor de bedrijfsauto's van dit bedrijf aanwezig is. De intensiteit op het interne wegennet (Horst ten Daallaan en Voltstraat) zal hierdoor overigens niet noemenswaardig toenemen.

Uitbreiding bedrijventerrein

1000 mvt/etmaal

De geprojecteerde uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een oppervlakte van ongeveer 4,8 ha (bruto). De verkeersproductie ten gevolge van een uitbreiding van deze omvang bedraagt circa 1000 mvt/etmaal. Het terrein zal ontsloten worden vanaf de Horst ten Daallaan en de Voltstraat. Indien wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van het verkeer over deze twee routes, zal de verkeersintensiteit ten gevolge van dit deel van het bedrijventerrein circa 500 mvt/etmaal voor beide wegen bedragen.

SIZO-terrein

In de toekomst is een fusie van voetbalverenigingen in Hillegom niet uitgesloten. Dit kan tot gevolg hebben dat een deel van het terrein van voetbalvereniging SIZO, dat aan de noordgrens van het plangebied gelegen is, beschikbaar komt om aangewend te worden voor andere doeleinden. Een deel van dit veld kan aangewend worden voor de vestiging van bedrijven. Dit is pas mogelijk na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Het zo te realiseren gedeelte bedrijventerrein heeft een oppervlak van circa 0,5 ha. De verkeersproductie ten gevolge van deze bedrijven bedraagt circa 100 mvt/etmaal. Indien wordt uitgegaan van een evenwichtige verdeling van het verkeer over de routes Horst ten Daallaan en de Voltstraat, zal de verkeersintensiteit ten gevolge van dit deel van het bedrijventerrein circa 50 mvt/etmaal voor beide wegen bedragen.

Geraamde verkeersintensiteiten

In figuur 5.5 zijn de geraamde intensiteiten voor alle wegen in het plangebied weergegeven.



▨ ▨ gewenste alternatieve gezamenlijke bedrijfsontsluiting

✕ gewenste opheffing bedrijfsontsluiting

← gewenste verplaatsing individuele bedrijfsontsluiting

↔ gewenste alternatieve individuele bedrijfsontsluiting

FIGUUR 5.4
GEWENSTE ALTERNATIEVE
BEDRIJFSONTSLUITINGEN

Aansluitingen

verbeteringen

De aansluiting Weerlaan-Weeresteinstraat wordt geregeld met verkeerslichten. Gezien de te verwachten toename van de verkeersintensiteiten zullen de aansluitingen van de Voltstraat en de Horst ten Daallaan op de Weerlaan verbeterd moeten worden. Bij deze aansluitingen is in verband met een snelle verkeersafwikkeling een linksafopstelstrook op de Weerlaan gewenst.

Het bedrijvenpark Treslong krijgt een tweetal aansluitingen op de Weerlaan. Per aansluiting wordt de verkeersproduktie geschat op 1000 mvt/etmaal. Dit betekent dat het ook bij deze aansluitingen gewenst is linksafstroken op de Weerlaan aan te brengen. De beschikbare weglengte tussen de aansluitingen van het bedrijventerrein Horst ten Daal en het bedrijvenpark Treslong bepaalt in belangrijke mate de vormgeving van de opstelstroken op de Weerlaan.

De Horst ten Daallaan en de Voltstraat zijn voldoende breed voor gebruik door industrieverkeer.

Interne ontsluiting

intern circuit

Zoals uit het voorgaande is gebleken dient het bedrijventerrein via de bestaande wegen vanaf de Weerlaan te worden ontsloten. Voor de interne ontsluiting van het nieuwe deel van het bedrijventerrein gaat de voorkeur uit naar de aanleg van een intern circuit in plaats van een enkelvoudige ontsluiting met aan het einde een keerlus ("zwaaiikom"). Het voordeel van een intern circuit is dat het verkeer rond kan rijden en weer aan kan sluiten op de Weerlaan zonder te hoeven draaien. Hierdoor wordt een vlotte verkeersafwikkeling gewaarborgd. Bovendien blijft, indien een van de twee aansluitpunten bijvoorbeeld vanwege een calamiteit tijdelijk is afgesloten, het gehele terrein nog bereikbaar.

Langzaam verkeer

fietsroutes

Voor het langzaam verkeer is van belang dat directe verbindingen aanwezig zijn tussen de woonwijk Patrimonium en het centrum van Hillegom en de belangrijkste voorzieningen, zoals scholen.

Ter weerszijden van de Weeresteinstraat en Weerlaan zijn vrijliggende fietspaden gesitueerd. Via de Patrimoniumstraat bestaat een goede fiets-verbinding met de Weeresteinstraat.

Daarnaast wordt de Horst ten Daallaan gebruikt door fietsers die vanuit de woonwijk Patrimonium hun bestemming zoeken in zuidelijke richting. Deze route geeft aansluiting op de fietspaden langs de Weerlaan en de fietsroute door Treslong in de richting van de Molenlaan. Gezien de beperkte verkeersfunctie van de Horst ten Daallaan en het relatief gering aantal fietsers is in de huidige situatie geen fietsvoorziening langs de Horst ten Daallaan aangelegd. Mogelijkerwijs zal deze op termijn echter nog wel worden gerealiseerd. Dit kan worden gerechtvaardigd door de verwachte toename van het vrachtverkeer op de Horst ten Daallaan in combinatie met het gegeven dat de Horst ten Daallaan een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de fietsroute vanuit de wijk Patrimonium in zuidelijke richting.

mogelijke fietsvoorzieningen

Indien deze stroken aangebracht worden en het langsparkeren op de Horst ten Daallaan wordt tegengegaan ontstaat voor fietsers een overzichtelijker situatie. Daarnaast is het van belang om de uitritten van bedrijven op de Horst ten Daallaan goed te accentueren, zodat de voorrangssituatie voor de kwetsbare fietser in relatie tot het vrachtverkeer duidelijk is.



16000 - intensiteit in mvt/etmaal

S.17.24.076-11

FIGUUR 5.5
GERAAMDE INTENSITEITEN
GEZONEERDE WEGEN IN 2003

busroutes

Openbaar vervoer

Wat betreft het openbaar vervoer is Hillegom in de huidige situatie nog uitsluitend aangewezen op busverbindingen. Op de Weeresteinstraat is ter hoogte van de Patrimoniumstraat een bushalte gelegen. De buslijnen 50/51 tussen Haarlem en Leiden, 92 tussen Noordwijk en Haarlem en 93 tussen Nieuw-Vennep en Haarlem halteren hier. Momenteel zijn er nog geen busroutes die via de Weerlaan gaan. Hierin komt verandering na de ontwikkeling van het bedrijvenpark en het woongebied Trelong.

goede busverbinding

Ten westen van Hillegom is een NS-station geprojecteerd. Het is gewenst dat dit station vanuit Horst ten Daal per bus goed bereikbaar wordt.

5.5. Geluidshinder**Zonering**

In het kader van de Wet geluidhinder zijn alle wegen gezoneerd, behalve:

- woonerven;
- 30 km/h gebieden;
- wegen waarvan op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op de gevels van de aanliggende woningen op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt.

Het in begin 1993 door de gemeenteraad genomen dezoneringsbesluit is per 1 maart 1995 vervallen. Derhalve kunnen op grond van dit besluit geen wegen meer als gedezoneerd worden aangemerkt.

Aangezien er nog geen geluidsniveaukaart is vastgesteld door de gemeente Hillegom, zijn alle wegen in het plangebied gezoneerd.

De geluidsbelasting van geluidgevoelige bestemmingen dient binnen de geluidszone van een weg aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

breedte geluidszones

De Weeresteinstraat, de Weerlaan, de Horst ten Daallaan en de Voltstraat hebben een geluidszone van 200 meter ter weerszijden van de weg (weg in binnenstedelijk gebied met één of twee rijstroken). In het plangebied zijn binnen deze zones enkele nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geprojecteerd en is sprake van enkele bestaande situaties, waarvoor een akoestisch onderzoek is uitgevoerd. Voor de Patrimoniumstraat, het Patrimoniumplein, de Talmastraat en de Vlietstraat is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat zich aan deze wegen geen nieuwe situaties zullen voordoen.

Akoestisch onderzoek

Om na te gaan in hoeverre aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan zijn geluidsberekeningen uitgevoerd. Hierbij is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode I, zoals beschreven in het Reken- en Meetvoorschrift wegverkeerslawaaï. Langs de gezoneerde wegen zijn de 50 en 55 dB(A)-contouren bepaald. In figuur 5.6 zijn de situaties waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd weergegeven. In bijlage 4 zijn de berekeningsuitgangspunten vermeld.



- · — 50 dB(A)-contour
- · · — 55 dB(A)-contour
- — — geluidszone Weeresteinstraat
- * rekenpunt geluidsbelasting woning
- weg

Weerlaan	Bestaande situaties In figuur 5.6 zijn de 50 en 55 dB(A)-contouren van de Weerlaan weer-gegeven. Deze liggen op respectievelijk 75 en 34 meter uit de wegas. Binnen de geluidszone van de Weerlaan komen geen bestaande ge-luidgevoelige bestemmingen voor, die niet aan de normen van de Wet geluidhinder voldoen.
woning Weerestein-straat	De berekende geluidsbelasting voor een woning aan de Weerestein-straat bedraagt 68 dB(A) (zie figuur 5.6). De 55 dB(A)-contour ligt op 121 meter uit de wegas. Aan de Weeresteinstraat is bij een aantal woningen in het plangebied de geluidsbelasting op de gevel hoger dan de in het saneringsbesluit genoemde waarde van 55 dB(A). Voor het bestemmingsplan heeft dit geen gevolgen. Wel zullen deze woningen, voor zover dit nog niet is gebeurd, via tussenkomst van Gedeputeerde Staten aan de Minister worden gemeld. De maximaal toelaatbare waar-de van 70 dB(A) op de gevel wordt niet bereikt.
Horst ten Daallaan	De 55 dB(A)-contour van de Horst ten Daallaan ligt op 5.00 meter af-stand uit de wegas. Binnen deze afstand is geen bestaande bebouwing aanwezig, zodat aan de normen van de Wet geluidhinder wordt vol-daan.
Voltstraat	De 55 dB(A)-contour van de Voltstraat ligt op 6.00 meter afstand uit de wegas. Ook binnen deze afstand is geen bestaande bebouwing aan-wezig, zodat aan de normen van de Wet geluidhinder wordt voldaan.
geen bedrijfswoningen binnen 50 dB(A)-con-tour	Nieuwe situaties In het plangebied is de bouw van bedrijfswoningen toegestaan. Voor deze nieuwe situaties bedraagt de voorkeursgrenswaarde aan de gevel 50 dB(A). De 50 dB(A)-contour van de Weeresteinstraat ligt op 251 meter uit de wegas; van de Weerlaan op 75 meter; van de Horst ten Daallaan op 19 meter en van de Voltstraat op 20 meter afstand. Via de voorschriften van het bestemmingsplan zal de bouw van bedrijfs-woningen worden uitgesloten binnen de afstand van de 50 dB(A)-con-tour tot de wegas. Omdat bij de Weeresteinstraat de 50 dB(A)-contour buiten de geluidszone ligt, zal bij deze straat een afstand van 200 meter uit de zijkant van de weg (de zonebreedte) aangehouden worden (zie figuur 5.6).

6.1. Keuze planvorm

eenduidige regeling

Het plangebied bestaat voornamelijk uit bestaande en nieuw te ontwikkelen bedrijfsterreinen. Met het onderhavig bestemmingsplan wordt beoogd hiervoor een eenduidige regeling te geven. Behalve bedrijfsterreinen is in het plangebied het woongebied Patrimonium gelegen en komt een aantal verspreid gesitueerde woningen voor. Dit is met name van belang in verband met de toelaatbaarheid van de categorieën van bedrijfsactiviteiten. Voor het overige worden de woningen en de daarbij behorende gronden overeenkomstig het huidig gebruik en conform de overige regelingen in de gemeente voor woongebieden geregeld.

redelijk gedetailleerd

In de voorgaande hoofdstukken is het beleid voor het plangebied geformuleerd. Dit is vertaald naar een passende juridische regeling. Er is gekozen voor een redelijk gedetailleerde bestemmingslegging. Anderzijds wordt op de plankaart en in de voorschriften niet meer geregeld dan strikt noodzakelijk en handhaafbaar is.

beschrijving in hoofdlijnen

Aan de voorschriften is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd, waarin enkele beleidsmatige toetsingscriteria zijn geformuleerd, die bij de bouwvergunningverlening zullen worden gehanteerd. Hierin wordt bovendien een handreiking gegeven naar andere instrumenten, die zullen worden gehanteerd ten einde de doelstellingen voor het plangebied te verwerkelijken. Hierbij gaat het met name om het gronduitgiftebeleid voor de nieuwe bedrijfsterreinen.

6.2. Bestemmingsplanelementen

Bedrijfsdoeleinden

Staat van Bedrijfsactiviteiten

De voornaamste bestemming in het plangebied is de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Deze bestemming is zowel aan het bestaande als aan het nog te ontwikkelen bedrijventerrein toegekend. Over het nog te ontwikkelen bedrijventerrein is bovendien een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO van toepassing verklaard. Op grond hiervan kunnen, indien dit volgens een concreet bouwplan nodig blijkt te zijn, de bestemmingen onderling worden gewijzigd. Ook een klein deel van de sportvelden van de Sizo kan gewijzigd worden in de bestemming Bedrijfsdoeleinden.

Met betrekking tot de toelaatbaarheid van bedrijven is de van de voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten gehanteerd. Het algemene toelatingsbeleid is uiteengezet in paragraaf 5.1 en is weergegeven in figuur 5.2. Aan bestaande bedrijfsgronden, waarop activiteiten worden uitgeoefend die boven de algemene toelaatbaarheid uitgaan, is een specifieke subbestemming toegekend, zodat ter plaatse de huidige en de algemeen toelaatbare activiteiten zijn toegestaan.

Inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken (voormalige A-inrichtingen), zoals genoemd in artikel 41 van de Wet geluidshinder en nader gespecificeerd in het Inrichtingen en Vergunningenbesluit Milieubeheer zijn niet toegestaan.

De vestiging van detailhandelsbedrijven en detailhandelsbedrijven in volumineuze goederen is in het plangebied uitgesloten omdat deze in principe niet thuishoren op een bedrijventerrein.

onbebouwde gronden

Op enkele gedeelten van de bedrijfsgronden mogen geen gebouwen worden opgericht. Het gaat hierbij om gronden die een functie hebben voor presentatie-, parkeer- of opslagruimte dan wel beschikbaar moeten blijven voor groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden of sportvoor-

zienen. Deze gronden zijn door middel van een nadere aanwijzing op de kaart aangeduid.

ruimtelijke verschijningsvorm uitbreiding

Beoogd wordt om de ruimtelijke verschijningsvorm van de uitbreiding van het bedrijventerrein aan te laten sluiten op het reeds bestaande gedeelte, hetgeen tot uitdrukking komt in de toegelaten bouwhoogten en de projectie van de (voorstel) begrenzing van de) bouwvlakken.

bouwvoorschriften

Per bestemmingsvlak is op de kaart de toegestane goot- of bouwhoogte weergegeven. Voor gedeelten hiervan is een grotere hoogte toegestaan. Deze vlakken zijn op de kaart als zodanig aangegeven. Het maximaal te bebouwen oppervlakte van het bouwvlak is door middel van een bebouwingspercentage op de kaart aangegeven. Als uitgangspunt is aangehouden dat per bestemmingsvlak ten hoogste 70% mag worden bebouwd, tenzij thans reeds grotere oppervlakten zijn bebouwd.

bedrijfswoningen

De bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen kunnen met name op het nieuw te ontwikkelen bedrijfsterrein gewenst zijn, onder andere in verband met criminaliteitspreventie (toezicht). Hierbij is in de voorschriften als eis opgenomen dat de woningen in ruimtelijk opzicht onderdeel dienen te zijn van het bedrijfsgebouw, om zo afstoting van de bedrijfswoningen voor de burgersector te voorkomen. Voor het oprichten van (bedrijfs)woningen dient voorts rekening gehouden te worden met de Wet geluidhinder. Op basis hiervan mag de geluidsbelasting op de voorgevel in nieuwe situaties ten hoogste 50 dB(A) bedragen (tenzij een hogere grenswaarde is vastgesteld). De 50 dB(A)-contouren van de Weeresteinstraat en de Weerlaan zijn op dusdanig grote afstanden uit de weg gelegen dat de bouw van nieuwe bedrijfswoningen (anders dan de vervanging van reeds bestaande bedrijfswoningen) hier niet reëel is te achten (zie paragraaf 5.5). Langs de overige gezoneerde weg, de Horst ten Daallaan, ligt deze contour op een minder grote afstand uit de weg. De afstandsmaten uit de weg, die overeenkomen met de 50 dB(A)-contouren van de gezoneerde wegen, zijn opgenomen in de voorschriften, waarbij is bepaald dat hierbinnen geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. De andere wegen zijn op basis van het dezoneringbesluit d.d. februari 1993 van zonering uitgesloten. Langs deze wegen mogen zonder bezwaren bedrijfswoningen worden opgericht.

afstand uit de weg

terreinsegmentatie

In de beschrijving in hoofdlijnen is onder andere aandacht besteed aan de terreinsegmentatie. Hieronder wordt verstaan het op een bepaald gedeelte van de markt gerichte aanbod van een lokatie die vanwege specifieke omstandigheden bijzonder aantrekkelijk is of juist in aanmerking komt voor overeenkomende soorten bedrijven. De vestigingscriteria die in paragraaf 4.3 zijn geformuleerd, zijn in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, zodat hieraan een juridische status is toegekend.

Woondoeleinden

De bestemming Woondoeleinden is toegekend aan de in het plangebied voorkomende woningen. Verdere vergroting van de woning (door middel van uitbouwen) is toegestaan binnen de geboden mogelijkheden van de bestemming "Erven".

Recreatieve doeleinden

Aan de in het noordelijk gedeelte gelegen sportvelden is de bestemming Recreatieve doeleinden toegekend. Door middel van een op de kaart aangegeven percentage (2%) is aangegeven hoeveel van deze gronden mag worden bebouwd. Omdat het mogelijk is dat het aantal velden binnen de planperiode zal worden verminderd, waardoor sport-

veld 3 geen recreatieve functie meer zal gaan vervullen, is aan dit veld een wijzigingsbevoegdheid toegekend. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid kan het oostelijke gedeelte van het veld worden gewijzigd in Bedrijfsdoeleinden (tot en met categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten) en zal het westelijke gedeelte een functie dienen te behouden als groene buffer tussen de bedrijven en het woongebied Patrimonium. Hier kan de recreatieve bestemming worden gewijzigd in de bestemmingen "Groenvoorzieningen", "Verblijfsgebied" en "Water".

Overige bestemmingen

De overige bestemmingen zijn zodanig geredigeerd dat zij voor zich spreken.

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de uitvoering van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het ontwerp-bestemmingsplan voor de inwoners van Hillegom en andere belanghebbenden met ingang van 20 november 1995 gedurende een periode van vier weken ter inzage gelegen. Hierbij zijn dezen in de gelegenheid gesteld hierop schriftelijk en mondeling te reageren.

Schriftelijk

Bij brief van 6 december 1995 geeft de Koninklijke Nederlandse Natuurhistorische Vereniging, afdeling Haarlem e.o., de Nederlandse Jeugdbond voor Natuurstudie, afdeling Bollenstreek en de Vogelwerkgroep Zuid-Kennemerland een reactie op het ontwerp-bestemmingsplan.

De zienswijze behelst de volgende onderdelen:

- A. Het grasland van de Vosse-en Weerlanerpolder, alsmede het toekomstig bedrijventerrein is het leefgebied van meerdere amfibieën.
- B. In het gemeentelijk milieubeleidsplan wordt het plangebied beschreven als waardevol gebied dat beschermd en behouden moet worden.
- C. Het areaal van veenweidegebieden wordt verminderd, verzocht wordt om compensatie in de rest van de polder.
- D. Op het terrein mogen slechts bedrijven gevestigd worden die een binding hebben met de duin-en bollenstreek en geen binding met Schiphol hebben.

Reactie:

Ad A/B/C. Het bestemmingsplan heeft ten eerste betrekking op de consolidatie van het bestaande industrieterrein en slechts gedeeltelijk op de uitbreiding van dit terrein in noordoostelijke richting. De zienswijzen hebben dan ook slechts betrekking op de uitbreiding. Het voormalig gebruik van deze gronden was tuinbouw en het kweken van graszoden. De Vosse- en Weerlanerpolder heeft bescherming krachtens het gemeentelijk milieubeleidsplan, maar deze bescherming heeft betrekking op de veenweide-gebieden in deze polders en niet op het tuinbouwareaal. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt dan ook niet als een bedreiging van het veenweidegebied gezien. Compensatie is dan ook niet aan de orde. Ten aanzien van de aantasting van het leefgebied van amfibieën wordt opgemerkt dat het gebied niet dusdanig is aan te merken dat door de aanwezigheid van de te beschermen diersoorten dit onaangetast(stand-still) zou moeten blijven.

Ad D. Tijdens de op 23 november 1995 gehouden inspraakavond heeft wethouder Hoekstra op vragen over de differentiatie in bedrijventerreinen, onder meer geantwoord dat Hillegom mogelijkheden biedt voor bedrijven uit de regio. Onder regio moet worden begrepen de Duin-en Bollenstreek en niet Schiphol.

Uit de regionale structuurschets, vastgesteld door het algemeen bestuur van het samenwerkingsverband in oktober 1991, blijkt onder meer dat bedrijvenlocaties nodig zijn om ten minste de reeds gevestigde en de aan de regio gebonden bedrijven een goede vestigingsplaats te kunnen blijven bieden waar zij geen hinder veroorzaken. Bovenregionale en regiovreemde bedrijven moeten zoveel mogelijk worden geweerd.

Duidelijk is welke bedrijven in dit verband worden bedoeld en wordt redelijkerwijze in zijn algemeenheid ook als zodanig uitgelegd. Om deze reden is het niet noodzakelijk de terminologie, zoals in de inspraakreactie wordt verzocht, aan te passen.

Mondeling

Tijdens de op 23 november 1995 gehouden inspraakavond heeft een aantal mensen gebruik gemaakt van het recht om in te spreken.

De heer van Steenberg nam namens transportbedrijf v.d. Kwaak stelde de vraag over de breedte van de groenzone die onbebouwd moet blijven tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Patrimonium. Het antwoord op deze vraag is te vinden in de toelichting op het bestemmingsplan onder het hoofdstuk Milieu en verkeer, milieuzonering bedrijven, algemene toelaatbaarheid bedrijfsactiviteiten.

Vraag van de heer Tjoelker: "Kinderen gaan over de Horst ten Daallaan de wijk uit ; deze weg wordt de belangrijkste ontsluitingsweg van het industrieterrein".

Vraag van de heer Pijmaker: "De ontsluiting van Horst ten Daal op de Weerlaan liggen vlak bij elkaar. Dit kruispunt wordt wel erg druk".

Antwoord van wethouder Hoekstra:

- Er wordt een fietspad aangelegd voor de route van het Patrimonium langs het bedrijventerrein Horst ten Daal en Treslong naar het centrum dat aansluit op het bestaande fietspad.
- Er komt een nieuwe oostelijke ontsluiting via de Voltstraat ten behoeve van het vrachtverkeer.
- Ook metingen worden verricht.
- De ontsluiting van het bedrijventerrein Treslong vindt plaats via de Molenlaan.

Reactie:

De mondelinge reacties vormen geen aanleiding het ontwerp-bestemmingsplan aan te passen.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Hierbij wordt verwezen naar de als afzonderlijke bijlage toegevoegde exploitatie-opzet.

8. RESULTATEN VAN HET OVERLEG INGEVOLGE ARTIKEL 10 BRO

39

Het ontwerp-bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan de volgende personen en instanties voorgelegd:

1. Provinciale Planologische Commissie;
2. Inspectie West van de Ruimtelijke Ordening;
3. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu;
4. Directie Volkshuisvesting Zuid-Holland;
5. Hoogheemraadschap van Rijnland;
6. Waterschap de Veen- en Geestlanden;
7. Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen;
8. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland;
9. Ministerie van Economische zaken, Rijksconsulentschap Zuid-Holland;
10. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland (E.W.R.);
11. N.V. Gasunie;
12. Rijkswaterstaat;
13. PTT Telecom.

commentaar

De resultaten van dit overleg zijn onverkort als bijlage in deze toelichting opgenomen en waar nodig van commentaar voorzien.

1. Provincie Zuid-Holland, Provinciaal Planologische Commissie

De Provinciaal Planologische Commissie heeft in zijn vergadering van 23 november 1995 geadviseerd over het toegezonden ontwerp-bestemmingsplan. In hun brief van 4 december 1995 hebben Gedeputeerde Staten gewezen op het agrarische deel dat is toegevoegd aan het gebied Horst ten Daal. Hiervoor zou nog minimaal het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek dienen te worden uitgevoerd. Wanneer daaruit blijkt dat bodemverontreiniging kan worden verwacht, dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Reactie:

Nagegaan is of de constatering van Gedeputeerde Staten op juiste gronden berust. Hieruit blijkt dat ook voor het toegevoegde agrarische gedeelte een verkennend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Bij het toezenden van de resultaten hiervan is de rapportage abusievelijk niet meegezonden.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn opgenomen in het door de afdeling milieu opgestelde evaluatie-rapport, dat als aanvulling op bijlage 3 samenvatting bodemonderzoek is ingelast.

2. Inspectie West van de Ruimtelijke Ordening

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

3. Inspecteur van de Volksgezondheid voor de hygiëne van het milieu

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

4. Directie Volkshuisvesting Zuid-Holland

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

5. Hoogheemraadschap van Rijnland

Het navolgende wordt opgemerkt:

Het water gelegen langs de Weerlaan-de Weerlanervaart- en het water gelegen langs de sportvelden is boezemwater. Langs dit boezemwater ligt een strook grond van 10m breed met de functie waterkering. Deze strook grond dient met de primaire bestemming "waterkering" op de plankaart te worden aangegeven.

Reactie:

De plankaart, de toelichting en de voorschriften zijn dienovereenkomstig aangepast.

5. Waterschap De Oude Rijnstromen

Het navolgende wordt opgemerkt:

Het grootste deel van het desbetreffende gebied en met name het bestaande sportveldencomplex(of bestemde) bedrijventerrein is in de Vosse-en Weerlanerpolder gelegen binnen het kwantitatieve beheersgebied van het waterschap.

Reactie:

Bedoelde waterkering is met de aanduiding "primaire waterkering" op de plankaart aangegeven.

Voorts is in paragraaf 5.2 van de toelichting het navolgende tot uiting gebracht:

Dat met betrekking tot de grondwaterstanden het Patrimonium op boezemland is gelegen, terwijl de uitbreiding van het bedrijventerrein binnen de lager gelegen Vosse-en Weerlanerpolder is gelegen. De huidige drooglegging is gebaseerd op de functies grasland en tuinbouw. Deze drooglegging voldoet niet aan de voor bedrijventerreinen hoger gestelde/vereiste droogleggingsnorm. Ophoging lijkt dus de meest logische oplossing. De mogelijkheid bestaat dat de aangrenzende lager gelegen percelen een te geringe ontwateringsdiepte verkrijgen.

6. Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Rijnland

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

7. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Zuid-Holland

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

8. N.V. Energie- en Watervoorziening Rijnland, District Duinstreek

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

9. N.V. Gasunie

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

10. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijks-waterstaat

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

11. PTT-Telecom

Het navolgende wordt opgemerkt:

Door de mogelijke ligging van het bestemmingsplan onder een straal-verbindingsobject kunnen voor dit gebied zekere beperkingen gelden. Uit het door de PTT-Telecom bij de brief meegezonden kaartje blijkt dat een gedeelte van het straalverbindingsobject door een gedeelte van het bestemmingsplangebied loopt.

Reactie:

De plankaart en de toelichting zijn dienovereenkomstig aangepast.

12. V.A.C.-Hillegom

Er was geen aanleiding voor het maken van op- of aanmerkingen.

bijlagen

Inleiding

In dit bestemmingsplan wordt de toelaatbaarheid van bedrijven en bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan een Staat van Bedrijfsactiviteiten. Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten al naar gelang de te verwachten belasting voor het milieu zijn ingedeeld in een aantal categorieën. Omdat de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt gebruikt voor de milieuzonering in het kader van bestemmingsplannen zijn hierbij alleen de ruimtelijk relevante milieu-aspecten van belang:

- geluid;
- geur;
- stof;
- gevaar (met name brand- en explosiegevaar);
- verkeersaantrekkende werking.

De hier gebruikte lijst deelt de bedrijven in in zes gewone categorieën (waarbij twee categorieën nog zijn onderverdeeld in subcategorieën) en drie A-categorieën. Categorie 1 heeft betrekking op bedrijven die geen hinder van belang veroorzaken en categorie 6 op zeer zware industrie. De drie A-categorieën (categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A) bevatten de inrichtingen die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder (zogenoemde A-inrichtingen).

Gebruikte bronnen

Als belangrijkste bron bij het opstellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebruik gemaakt van de lijst van bedrijfstypen uit de publikatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 1992. In deze lijst worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk gegeven. Daarbij is ervan uitgegaan dat de bedrijven ter voorkoming van hinder en/of gevaar die technieken toepassen, die thans als de meest gebruikelijke worden beschouwd.

De lijst is ten behoeve van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met behulp van andere bronnen en praktijkervaringen verder verfijnd (o.a. differentiatie naar grootte). De Staat van Bedrijfsactiviteiten wijkt dus op een aantal punten af van de lijst van bedrijfstypen van de VNG.

Categorie-indeling en criteria voor de toelaatbaarheid van bedrijven

In de VNG-publikatie zijn de 10 richtafstanden van de lijst van bedrijfstypen teruggebracht tot zes categorieën. Met het oog op de praktische toepassing zijn in deze Staat van Bedrijfsactiviteiten de categorieën 3 en 4 nader onderverdeeld in elk twee subcategorieën.

De richtafstanden en het aspect verkeersaantrekkende werking zijn vertaald naar de volgende (ruimtelijke) criteria voor de toelaatbaarheid:

- categorie 1 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken.
- categorie 2 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies.

- categorie 3 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving in enige mate ruimtelijk gescheiden dienen te zijn van woonwijken en dienen te zijn voorzien van een eigen autoverbinding met de hoofd- en/of verzamelwegen:
- . subcategorie 3.1: toelaatbaar aan de rand van woonwijken echter in het algemeen gescheiden door een weg of een groenstrook;
 - . subcategorie 3.2: gescheiden door een andere niet of weinig gevoelige functie (afstandsindicatie 100 meter).
- categorie 4 : bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving op behoorlijke afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn:
- . subcategorie 4.1: afstandsindicatie 200 meter;
 - . subcategorie 4.2: afstandsindicatie 300 meter.
- categorieën 5 en 6: bedrijfstypen c.q. bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op grote afstand van woonwijken gesitueerd dienen te zijn. De aan te houden afstanden dienen per geval te worden bepaald (richtafstanden van bedrijven uit categorie 5: 500 - 1000 meter, categorie 6: 1500 meter).

Met name bij bedrijven uit categorie 3.1 is er van uitgegaan dat bij de inrichting van het terrein (wijze van ontsluiting, situering van bebouwing) voldoende rekening wordt gehouden met mogelijke hinder in de directe omgeving. Dit kan in voorkomende gevallen worden afgedwongen door middel van de in de voorschriften opgenomen bevoegdheid om nadere eisen te stellen aan onder meer de situering van de bebouwing.

De bedrijven uit categorieën 4.1A/4.2A, 5A en 6A komen voor wat betreft de mate van hinder en gewenste afstand overeen met de categorieën 4.1/4.2, 5 en 6 maar zijn alleen toelaatbaar als op het betreffende terrein een geluidszone ex art. 41 e.v. respectievelijk 53 e.v. van de Wet geluidhinder wordt vastgesteld.

Bij de bovenbeschreven criteria voor de toelaatbaarheid is (behalve voor categorie 2) uitgegaan van zonering ten opzichte van een rustige woonwijk. Voor andere omgevingstypen zoals incidentele woonbebouwing, woonbebouwing in een stedelijke omgeving, andere gevoelige functies of stiltebehoevende gebieden met natuurwaarden kunnen, indien de situatie daartoe aanleiding geeft, de richtafstanden worden aangepast. Dit zal per geval beoordeeld moeten worden.

Opzet van de Staat

In de Staat zijn twee verschillende soorten categorie-indelingen toegepast (zie ook de inhoudsopgave):

- indeling op grond van bedrijfsactiviteiten (hoofdstuk I);
- indeling op grond van het opgestelde motorisch vermogen (hoofdstuk II).

In beginsel zijn beide indelingen van toepassing.

De indeling van hoofdstuk I is de belangrijkste. Als basis hiervoor is gebruik gemaakt van de standaard bedrijfsindeling (SBI). Deze indeling wordt hier gebruikt om bedrijfsactiviteiten in te kunnen delen. Het kan dus voorkomen dat de activiteiten binnen een bedrijf in twee of meer verschillende groepen volgens de SBI-indeling vallen. In die gevallen geldt dan de hoogste categorie van deze Staat van Bedrijfsactiviteiten. Indien de bedrijfsonderdelen duidelijk ruimtelijk van elkaar kunnen worden gescheiden, kunnen de bedrijfsonderdelen echter ook apart worden ingedeeld.

Bij sommige activiteiten wordt ook onderscheid gemaakt naar de omvang van de activiteiten. Dit betreft in de eerste plaats de afbakening van de A-categorieën. Daarnaast worden veel voorkomende kleinere bedrijven op grond van hun oppervlak of capaciteit apart ingedeeld om te voorkomen dat dergelijke relatief weinig hinderlijke bedrijven zich alleen op grootschalige bedrijventerreinen kunnen vestigen.

De indeling op grond van het opgestelde motorisch vermogen (hoofdstuk II) is altijd aan de indeling volgens hoofdstuk I gekoppeld en is slechts in een beperkt aantal gevallen bepalend voor de uiteindelijke indeling van bedrijven. Het gaat hierbij om bedrijven met een zeer hoog motorisch vermogen die om die reden tot de A-inrichtingen behoren, en om bedrijfsactiviteiten die in de indeling volgens hoofdstuk I de aanduiding * hebben gekregen. De laatstgenoemde aanduiding is gebruikt bij bedrijfstypen waar vaak kleinere, weinig hinderlijke bedrijven voorkomen die op deze wijze rechtstreeks in een lagere categorie kunnen worden ingeschaald. Bij deze activiteiten is het aspect geluid bepalend en daarom geeft het motorisch vermogen een betere maat voor de hinderlijkheid dan bijvoorbeeld het bedrijfsoppervlak.

Flexibiliteit

De Staat van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. Het is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In het bedrijvenartikel van de planvoorschriften is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling een categorie lager kunnen indelen (dus bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2 of van categorie 4 naar 3); bij de categorieën met een onderverdeling in subcategorieën wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste van de subcategorieën mogelijk is (dus van categorie 4 naar maximaal 3.1). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient zich te richten op de in de staat aangegeven maatgevende milieu-aspecten. Voor de bedrijven uit de A-categorieën is alleen maar een vrijstelling mogelijk voor de indeling in een lagere A-categorie.

Bij sommige bedrijfsactiviteiten is er bij de indeling van uitgegaan dat sprake is van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's avonds en 's nachts plaatsvinden. Dit is in de staat aangegeven met een 'C' in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om de genoemde vrijstellingsmogelijkheid toe te passen.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten niet zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegelaten bedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten zich als gevolg van bepaalde technologische ontwikkelingen in positieve zin wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen.

Straat	nr.	Naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	Categorie S.v.B.	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen/Bijzonderheden/Eventuele klachten	Bestemmings-regeling
Weerlaan	3	Copex, goederenwegvervoersbedrijf	72.3	3.2	3.2	1990		B(3.2)
	13	Plasthil, kunststofverwerkend bedrijf	31.3	4.1	4.1	1987		B(4.1)
	15	Ann Christian, groothandel in meubelen	62	3.1	3.2	A.m.v.B.		B(3.2)
Oude Weerlaan	35a	Warmerdam, oppervlaktebewerkingsbedrijf	34.93	4.1	3.1/3.2	-	stofhinder	B(3.1)co/ B(3.2)co
	29	Kebol, groothandel in bollen	61.1	2	3.2	-		B(3.2)
Patrimoniumstraat	6	Hoka, groothandel in voedingsmiddelen	62	2	3.1	-		B(3.1)
	12	Van der Kwaak, goederenwegvervoersbedrijf	72.3	3.2	3.1	1973	klachten over geluidshinder	B(3.1)g
Voltstraat	3	Van Kampen, groothandel in aardappelen	62	3.1	3.2	1992		B(3.2)
	4	Van der Linden, goederenwegvervoersbedrijf	72.3	3.2	3.1	1986		B(3.1)g
	9	HG, groothandel in reinigingsartikelen	62	3.1	3.2	-		B(3.2)
	10	Janssen, groothandel in sportartikelen	62	2	3.2	-		B(3.2)

Straat	nr.	Naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	Categorie S.v.B.	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Algemene toelaatbaarheid	Opmerkingen/Bijzonderheden/Eventuele klachten	Bestemmings-regeling
Weeresteinsstraat	114	Van Roon, groothandel in huishoudelijke artikelen	62	3.1	3.1	A.m.v.B.		B(3.1)
	132	Van Tol, groothandel in bloemen	61.1	2	3.1	-		B(3.1)
	130	Koomen - Scholten, timmerbedrijf	25.3	3.1	3.1	-		B(3.1)
	138	Lord Lou, groothandel in interieurartikelen	62	2	3.1	A.m.v.B.		B(3.1)
	140	Hollants, groothandel in schoenen	62	2	3.1	A.m.v.B.		B(3.1)
	162	Lommerse - Uitendaal, bollenpreparatiebedrijf en groothandel in bollen, tevens goederenwegvervoersbedrijf	61.1/72.3	3.2	3.1	-	klachten over geluidshinder	B(3.1)g
	186	Dowa, bollenpreparatiebedrijf en groothandel in bollen, tevens goederenwegvervoersbedrijf	61.1/72.3	3.2	3.1	-		B(3.1)g
Weeresteinstraat	212	Van Klaveren, groothandel in bollen, tevens goederenwegvervoersbedrijf	61.1	3.2	3.1			B(3.1)g
	214	Residence, autoreparatiebedrijf	68.2	2	3.1	1989	klachten over geluidshinder	B(3.1)
Voltstraat	11	Van Dooren, goederenwegvervoersbedrijf	72.3	3.2	4.1	1991		B(4.1)

Straat	nr.	Naam en aard van het bedrijf	S.B.I. code	Cate- gorie S.v.B.	Totaal opgesteld motorisch vermogen	Algemene toelaat- baarheid	Opmerkingen/Bijzonderheden/Eventuele klachten	Bestem- mings- regeling
	12	Nord, groothandel in aandrijvings- apparatuur	61.8	3.1	4.1	1992		B(4.1)
	13	Hillegomse Houthandel, groothandel in hout	61.6	3.1	3.2	1992		B(3.2)
Horst ten Daallaan	3	Menken, groothandel in voedingsmidde- len	62	3.1	3.2	1985		B(3.2)
	5	Evers, constructiebedrijf	34.4	3.2	3.1/3.2	1982	stof en stank	B(3.1)c

Inleiding

Op het grondgebied binnen het bestemmingsplan is een tweetal acties ondernomen om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in beeld te brengen. Ten eerste is het aan de oostzijde van het plangebied gelegen (voormalig agrarisch) terrein gekocht. Op grond hiervan zijn een indicatief(TAUW, dec 1990), een nader en een saneringsonderzoek(MTI, mei 1991) uitgevoerd en is er hier een bodemsanering uitgevoerd. Op het resterend deel van het terrein heeft Geofox(mei 1993) een onderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek op het westelijk deel van het plangebied

In opdracht van de gemeente Hillegom heeft Geofox B.V. een historisch bodemonderzoek verricht aangaande de bedrijfsactiviteiten binnen het bestemmingsplangebied Horst ten Daal. Op twee deellocaties in het gebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder wordt kort ingegaan op het bodemonderzoek. Voor specifieke informatie wordt verwezen naar de rapportages van de onderzoeken.¹⁾

Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd in verband met het nieuwe bestemmingsplan Horst ten Daal. Doel van het historisch bodemonderzoek is het per bedrijf vastleggen van de huidige en voormalige bedrijfsactiviteiten, met het oog op potentieel verontreinigde lokaties. Het verkennend onderzoek is uitgevoerd op twee deellocaties die in de toekomst mogelijk in aanmerking komen voor een andere bestemming: een sportveld en de bijbehorende parkeerplaats en een strook grond grenzend aan het sportterrein. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het geven van een representatieve indicatie over de eventuele aanwezigheid van milieuschadelijke stoffen in de bodem en het grondwater op de terreinen.

Het veldwerk en het laboratoriumonderzoek is gebaseerd op de bij de hypothese "niet-verdacht" behorende richtlijnen zoals vermeld in de Nederlandse Voornorm 5740. De resultaten van de analyses zijn vergeleken met de toetsingswaarden zoals die zijn aangegeven in Leidraad bodemsanering van het Ministerie van VROM. De genoemde toetsingswaarden hebben de volgende betekenis:

- A-waarde: Referentiewaarde, gemiddelde natuurlijke achtergrondswaarde of detectielimiet (voor milieuvreemde stoffen);
- B-waarde: toetsingswaarde voor wenselijkheid nader onderzoek;
- C-waarde: toetsingswaarde voor wenselijkheid van een sanering(sonderzoek).

Historisch onderzoek

Het gebied Horst ten Daal is in het verleden weidegebied geweest. Vanaf circa 1920 is in het gebied een woonwijk aanwezig (Patrimonium) en bevinden zich aan de Weerlaan woningen. Bij de woonwijk bevindt zich een sportterrein. Langs de Weerlaan hebben zich in de loop der tijd eveneens bedrijven gevestigd (o.a. gericht op de bollenteelt). De rest van het plangebied is vanaf de jaren '80 tot heden in gebruik genomen voor de vestiging van diverse soorten bedrijven.

In het bijgevoegde schema wordt ingegaan op de bedrijven met potentieel verontreinigende activiteiten. Bij enkele bedrijven is bij reeds verrichte onderzoeken bodemverontreiniging geconstateerd. Voor de Weerleinsteinstraat dient nog te worden opgemerkt dat hier mogelijk bodemverontreiniging kan zijn opgetreden als gevolg van behandeling van bloembollen.

- 1) Historisch bodemonderzoek bestemmingsplangebied Horst ten Daal te Hillegom en verkennend bodemonderzoek ter plaatse van twee deelgebieden, projectnummer 72140/AJ/1k, mei 1993, Geofox B.V.

Verkennd onderzoek

Het verkennd onderzoek is uitgevoerd op twee deellocaties binnen het gebied Horst ten Daal, die mogelijk een andere bestemming krijgen:

- het sportterrein van de voetbalvereniging Sizo met het bijbehorende parkeerterrein;
- het talud grenzend aan de oostzijde van het sportterrein.

Ter plaatse van deze locaties is een aantal boringen en peilbuizen geplaatst. Uit het laboratoriumonderzoek kan het volgende worden geconstateerd:

- in de bovengrond van de sportvelden zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zware metalen (nikkel en zink) en sporen PAK aangetoond. De gehalten blijven ruim beneden de B-waarden;
- in het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zink en de licht verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten aangetroffen: deze geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

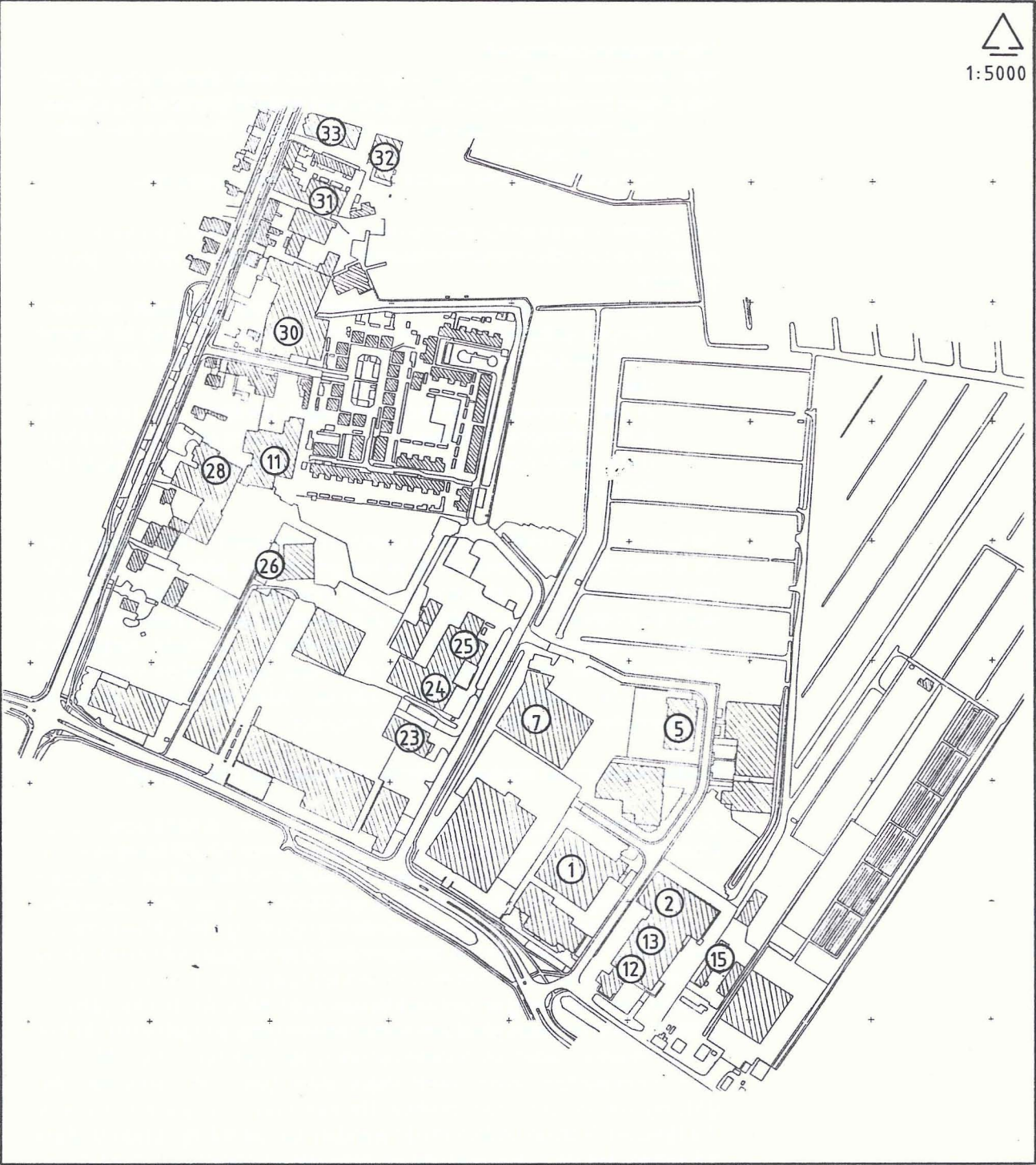
Aangezien in de onderzochte bodemonsters geen overschrijding van de B-waarden plaatsvindt en de in het grondwater aanwezige licht verhoogde gehalten aan zink en vluchtige aromaten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu met zich meebrengen zou een eventuele bestemmingswijziging zonder milieuhygiënisch bezwaar uitgevoerd kunnen worden. In het rapport wordt tevens geconstateerd dat op de onderzochte locaties, eveneens zonder milieuhygiënisch bezwaar, bouwactiviteiten ondernomen kunnen worden.

Bodemonderzoek op het oostelijk deel van het plangebied

Zoals opgemerkt is dit bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de koop van dit deel van het plangebied. Het bureau TAUW heeft een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Gezien het feit dat dit onderzoek in het verlengde lag van de destijds gevoerde koop en verkoop-onderhandelingen heeft het dan ook betrekking op een groter gebied dan uiteindelijk onderdeel van het bestemmingsplan is gaan uitmaken. Zo is in het terrein dat buiten het plangebied ligt bodemverontreiniging aangetroffen (vervuilde weg en vervuild terrein met PAK's). Binnen het plangebied werd op twee plaatsen oliecontaminatie aangetroffen. In het gecombineerd nader- en saneringsonderzoek van het bureau MTI zijn de saneringsalternatieven naast elkaar gezet. Gekozen is voor een ontgraving van de vervuilde locaties. De sanering is uitgevoerd zoals is voorgesteld. Van de bodem en de wanden van de put zijn eindmonsters genomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat er gesaneerd is tot de indertijd geldende A-waarde. De sanering is milieuhygiënisch begeleid door het bureau MTI.

Schema: bedrijven met potentieel bodembedreigende activiteiten/installaties

Bedrijf Hoofdactiviteit	Mogelijk bodembedreigende activiteiten/installaties
1. Voltstraat 3, Joh. van Kampen BV groothandel in aardappelen	pompinstallatie zand/slibvang en olieafscheider opslag afgewerkte olie, verf, verdunner
2. Voltstraat 4/Weerlaan 29, Van der Linden Hillegom BV transportbedrijf	pompinstallatie bovengrondse tank afgewerkte olie wasplaats vrachtwagens bezinkput en olie-afscheider
5. Voltstraat 11, Transportbedrijf J.G. van Dooren BV transportbedrijf	zand-slibvang en olie-afscheider
7. Voltstraat 13, De Hillegomsche Houthandel groothandel in hout en houtbewerking	bovengrondse dieseltank
11. Patrimoniumstraat 12/Weeresteinstraat 126, J.W. Van der Kwaak BV, transportbedrijf	tank- en pompinstallaties zand/slibvanger en olie/benzineafscheider voormalige spuiterij
12. Oude Weerlaan 27, Deko Engineering BV adviesburo	voormalige gebruik als machinewerkplaats
13. Oude Weerlaan 29, Post Douane en Accijnzen douanekantoor	huisbrandolietank
15. Oude Weerlaan 35A, Paul Warmerdam straalbedrijf	gestort straalgrit brandstoftanks opgeslagen stoffen
23. Horst ten Daallaan 3, Peter Menken BV groothandel in voedingsmiddelen	bezinksel- en vetafscheider
24. E.W.J. Imanse (voormalig bedrijf) autosloop en -handel	sloopactiviteiten (bodemonverontreiniging geconstateerd)
25. Horst ten Daallaan 5, Evers Staalconstructie Hillegom BV staalconstructiebedrijf	brandplaats (bodemonverontreiniging geconstateerd) huisbrandolietank, opslag (chemisch) afval, spuitcabine/verfruinte, straalwerkzaamheden
26. Weeresteinstraat 132, A.M. van Tol bloembollenhandel en export	mogelijke behandeling bloembollen
28. Weeresteinstraat 140, Hollants Trading B.V. groothandel in schoeisel (voorheen: bollenschuur)	voormalig bollenbedrijf
30. Weeresteinstraat 162, Fa. Lommerse Uitendaal preparatiebedrijf bollen	ondergrondse tankinstallaties huidige dompelinrichting (voor zover niet voorzien van bodembeschermende voorzieningen). Vroegere bollenbehandeling
31. Weeresteinstraat 186, Dowa Export B.V. handel en export bollen	huisbrandolietank behandeling bloembollen (voormalige bezinkputten)
32. Weeresteinstraat 212, H. van Klaveren bollenkwekerij en -handel	behandeling bloembollen (met name in het verleden)
33. Weeresteinstraat 214, Dijgo BV Autobedrijf Residence autoshowroom en werkplaats	werkzaamheden aan auto's olieafscheider/slibvanger



FIGUUR B3.1
BEDRIJVEN MET POTENTIËL BODEM-
BEDREIGENDE ACTIVITEITEN/INSTALLATIES

S.17.24.076-13

BIJLAGE 4 BEREKENINGSUITGANGSPUNTEN SRM I

lokatie/waarneempunt	Weeresteinstraat	eenheid
wegcategorie	tertiaire weg	-
etmaalintensiteit	16.000	mvt/etm.
dag/nacht	N	-
aantal rijlijnen	1	-
hoogte waarnemer	5	m
hoogte wegdek	0	m
bodemfactor	0	-
objectfractie	0,7	-
rijlijnummer	1	-
horizontale afstand uit de as van de weg	11	m
snelheid voertuigen	50	km/h
intensiteit lichte voertuigen	152 (86%)	mvt/h
intensiteit middelzware voertuigen	16 (9%)	mvt/h
intensiteit zware voertuigen	8 (5%)	mvt/h
intensiteit motorrijwielen	0	mvt/h
type wegdek	asfalt	-
LAeq	62,9	dB(A)
LAeq etmaal	72,9	dB(A)
LAeq etmaal - 5	68	dB(A)
Afstand LAeq - 50 dB(A)	251	m
Afstand LAeq - 55 dB(A)	121	m
Afstand LAeq - 60 dB(A)	54	m

lokatie/waarneempunt	Weerlaan	eenheid
wegcategorie	stedelijke hoofdweg	-
etmaalintensiteit	11.500	mvt/etm.
dag/nacht	N	-
aantal rijlijnen	1	-
hoogte waarnemer	5	m
hoogte wegdek	0	m
bodemfactor	0,8	-
objectfractie	0	-
rijlijnnummer	1	-
horizontale afstand uit de as van de weg	41	m
snelheid voertuigen	50	km/h
intensiteit lichte voertuigen	116,2 (92%)	mvt/h
intensiteit middelzware voertuigen	8,1 (6%)	mvt/h
intensiteit zware voertuigen	2,3 (2%)	mvt/h
intensiteit motorrijwielen	0	mvt/h
type wegdek	asfalt	-
LAeq	48,8	dB(A)
LAeq etmaal	58,8	dB(A)
LAeq etmaal - 5	54	dB(A)
Afstand LAeq - 50 dB(A)	75	m
Afstand LAeq - 55 dB(A)	34	m
Afstand LAeq - 60 dB(A)	14	m

lokatie/waarneempunt	Horst ten Daallaan	eenheid
wegcategorie	wijkverzameiweg	-
etmaalintensiteit	1.975	mvt/etm.
dag/nacht	D	-
aantal rijlijnen	1	-
hoogte waarnemer	5	m
hoogte wegdek	0	m
bodemfactor	0,15	-
objectfractie	0	-
rijlijnummer	1	-
horizontale afstand uit de as van de weg	10	m
snelheid voertuigen	50	km/h
intensiteit lichte voertuigen	130	mvt/h
intensiteit middelzware voertuigen	7,1	mvt/h
intensiteit zware voertuigen	1,2	mvt/h
intensiteit motorrijwielen	0	mvt/h
type wegdek	fijn asfalt	-
LAeq	57,8	dB(A)
LAeq etmaal	58,0	dB(A)
LAeq etmaal - 5	53	dB(A)
Afstand LAeq - 50 dB(A)	19	m
Afstand LAeq - 55 dB(A)	5	m
Afstand LAeq - 60 dB(A)	-	m

lokatie/waarneempunt	Voltstraat	eenheid
wegcategorie	wijkverzamelweg	-
etmaalintensiteit	1.650	mvt/etm.
dag/nacht	D	-
aantal rijlijnen	1	-
hoogte waarnemer	5	m
hoogte wegdek	0	m
bodemfactor	0	-
objectfractie	0,5	-
rijlijnummer	1	-
horizontale afstand uit de as van de weg	10	m
snelheid voertuigen	50	km/h
intensiteit lichte voertuigen	109 (94,1%)	mvt/h
intensiteit middelzware voertuigen	5,9 (5,1%)	mvt/h
intensiteit zware voertuigen	0,99 (0,9%)	mvt/h
intensiteit motorrijwielen	0 (0,0%)	mvt/h
type wegdek	asfalt	-
LAeq	58,18	dB(A)
LAeq etmaal	58,0	dB(A)
LAeq etmaal - 5	53	dB(A)
Afstand LAeq - 50 dB(A)	20	m
Afstand LAeq - 55 dB(A)	6	m
Afstand LAeq - 60 dB(A)	-	m

voorschriften
