



Wet milieubeheer **Bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond'** **Besluit vormvrije m.e.r.- beoordeling (art. 7.19 Wet milieubeheer)**

Inleiding

Voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Greenib Business Park in Warmond (ook wel bedrijventerrein De Wetering genoemd) is een bestemmingsplan in voorbereiding. Dit bestemmingsplan 'Uitbreiding bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond' zal de uitbreiding van het voornoemde bedrijventerrein met het realiseren van ongeveer 12.000 m² uitgeefbaar oppervlak voor bedrijfsgebouwen, opslag, parkeren en laden en lossen mogelijk maken.

Op grond van artikel 7.19, lid 1 Wet milieubeheer (Wm) dient het bevoegd gezag - in het geval dat het bevoegd gezag eveneens degene is die een activiteit, aangewezen krachtens artikel 7.2, eerste lid, onder b Wm, wil ondernemen - in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit dat krachtens het vierde lid van dat artikel is aangewezen, een beslissing te nemen over de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Artikel 7.17, lid 2 t/m 4 Wm, is overeenkomstig van toepassing. Hierbij wordt opgemerkt dat artikel 7.19 lid 2 Wm aangeeft dat onder een zo vroeg mogelijk stadium moet worden verstaan het stadium voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft, zonder dat er een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit is genomen ter inzage gelegen van 23 december 2023 t/m 24 januari 2024. Echter, wanneer het ontwerpbestemmingsplan reeds ter inzage ligt zonder een dergelijk besluit, hoeft dit niet per definitie fataal te zijn voor de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Uit diverse uitspraken (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2016:2535, ECLI:NL:RVS:2018:1986 en ECLI:NL:RVS:2022:2453 en ECLI:NL:RVS:2024:1059) blijkt dat een later genomen vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit geaccepteerd wordt, mits de uitkomst hiervan niet anders zou zijn dan bij een tijdig besluit.

(Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Het realiseren van ongeveer 12.000 m² uitgeefbaar oppervlak voor bedrijfsgebouwen, opslag, parkeren en laden en lossen is een ontwikkeling zoals bedoeld onder D 11.2 (stedelijke ontwikkeling) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het kader van het planproces is daarom een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van de selectiecriteria zoals bedoeld in artikel 4, lid 3 van de Europese m.e.r.-richtlijn en opgenomen in bijlage III van de richtlijn 2011/92/EU en voor zover gewijzigd 2014/52/EU en geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Voor het opstellen van dit vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit is gebruik gemaakt van het definitieve bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond' (plantoelichting, verbeelding, planregels; versie 11 oktober 2024) en de bijbehorende onderzoeken.

1. Kenmerken van het project

Het plangebied is op dit moment een open en grotendeels braakliggend terrein. Het plangebied omvat (in de toekomstige situatie) hoofdzakelijk de nieuwe bedrijfskavels (in één vlak) en de aanliggende groen- en waterstructuren. Er wordt rekening gehouden met de bestaande structuren

op en bij het Greenib Business Park, en ook met het groene karakter van de omgeving. Er komen meerdere bedrijfsperven, waarbij het aantal perven nog flexibel is in te vullen binnen een bedrijfsvlak. Verder is in het plan ruimte gemaakt voor groen en water, voornamelijk aan de randen van de planlocatie, en is ruimte behouden voor bestaande groenstructuren en bosschages. Er worden wegen aangelegd waarbij een hoofdontsluiting structuur wordt ingepast; de hoofdweg sluit aan op de bestaande weg(en) in het Greenib Business Park. Ook wordt in het plan ruimte gereserveerd voor water. Voornamelijk aan de zuidooststrand van het plangebied kan nieuw wateroppervlak worden gerealiseerd, en daarnaast kan de watergang aan de noordwestzijde worden verbreed.

Met betrekking tot het type bedrijven wordt de toelaatbaarheid van bedrijven in de milieucategorieën 1 t/m 3.2 gehanteerd. De maximale categorie betreft 3.2, maar niet alle bedrijven in categorie 3 zijn toegestaan. Een aantal meer milieuhinderlijke bedrijven, namelijk zogenaamde 'grote lawaaimakers' en risicovolle bedrijven, zijn niet toegestaan.

Het bedrijventerrein kan op meerdere manieren worden ingevuld met nieuwe/diverse type bedrijven en bedrijfsbebouwing. Het uitgangspunt is dat er ongeveer 18.000 m² bvo aan bedrijfsruimte kan worden gerealiseerd, op basis van 50% bebouwing en drie bouwlagen, of op basis van ongeveer 75% bebouwing en twee bouwlagen. In het geval van de vestiging van een logistiek bedrijf zal het bruto vloeroppervlak (bvo) kleiner zijn. Het doel is om de uitbreiding de hoogwaardige uitstraling te geven die het bestaande, bijna volgebouwde, bedrijventerrein (het Greenib Business Park) ook kent.

Cumulatie

Met betrekking tot mogelijke cumulatie wordt opgemerkt dat, in relatie tot dit bestemmingsplan, er geen (relevante) cumulatie mogelijke van effecten van en met andere projecten te verwachten. In de (directe) omgeving van het plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats (waarvoor nog een planologisch besluit moet worden genomen).

2. Plaats van het project

Het nieuwe bedrijventerrein en het plangebied ligt ten westen van de hoofdweg Oosteinde, en ligt aan de zijtak van Oosteinde. Het plangebied grenst ten noorden direct aan het bestaande bedrijventerrein Greenib Business Park. Het bestaande bedrijventerrein grenst direct aan het spoor Leiden-Schiphol en de snelweg A44. Het plangebied ligt ten oosten van de watergang de Dinsdagse Watering. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich bollenkwekerijen met de bijbehorende woningen. Ten (zuid)oosten van de locatie bevinden zich ook agrarische bollenvelden. Het bedrijventerrein en plangebied liggen in feite tussen Warmond en Sassenheim in, buiten de bebouwde kom. In het onderhavige plan wordt rekening gehouden met de ruimtelijke structuur en de inpassing in de omgeving. De planlocatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsbied. Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van het Natura Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied ligt op ongeveer 300 meter van begrensd NNN-gebied. Het plangebied is niet gelegen in een provinciaal belangrijk weidevogelgebied of een gebied van de strategische reservering natuur. Ook bevinden zich binnen het plangebied geen karakteristieke landschapselementen. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Coepelduynen, ligt op ca. 5,8 km afstand. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het plangebied (Natura 2000-gebied Meijndel & Berkheide op ca. 6,6 km en Kennemerland-Zuid op ca. 6,2 km).

3. Kenmerken van het potentiële effect

Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn diverse (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn samengevat in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en Milieuonderzoek en paragraaf 4.12 Milieueffectrapportage (m.e.r.) uit de plantoelichting behorende bij het bestemmingsplan. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en voornoemde samenvattingen wordt, in relatie tot de vraag of voor dit plan belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu het volgende vastgesteld:

- **Verkeer**

De verkeersgeneratie gerelateerd aan de uitbreiding van het bedrijventerrein is relatief beperkt. Het effect op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid is vanwege de beperkte omvang van het project en bestemmingsplan beperkt. Het aspect verkeer zal niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Geluid**

Gezien de aard (onder meer omdat 'grote lawaaimakers' zijn uitgesloten van vestiging) en de ligging van het bedrijventerrein zal de geluidsbelasting vanwege het bedrijventerrein beperkt zijn. Gezien de beperkte verkeerseffecten vanwege het project, de beperkte verkeerssnelheid op de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein, is er ook in dat kader geen geluidhinder vanwege het project te verwachten. Het aspect geluid zal niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Luchtkwaliteit**

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de luchtconcentraties in de situatie met het nieuwe bedrijventerrein ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Het effect op de luchtkwaliteit is beperkt. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan zal het aspect luchtkwaliteit niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Geur**

Op basis van mogelijkheden van dit bestemmingsplan is, na vaststelling, de vestiging van bedrijven tot en met categorie 3.2 mogelijk. Het is op voorhand lastig in te schatten welke bedrijven zich precies zullen vestigen op het nieuwe bedrijventerrein(deel) of bij de vestiging van het betreffende bedrijf geur een, voor een (vormvrije) m.e.r. beoordeling relevant aspect zal zijn. Wel kan op basis van de Handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009), worden geconcludeerd dat de richtafstand voor geur, voor de meeste productiebedrijven in de categorie 3.2 of lager, 50 meter is. In het kader van een hoogwaardig bedrijventerrein wordt een geurcontour van ten hoogste 50 meter aannemelijk gevonden. De dichtstbijzijnde (en niet behorende tot bedrijven op het bedrijventerrein) bedrijfswoningen liggen op meer dan 50 meter van het bedrijventerrein, en reguliere woningen liggen op meer dan 100 meter. Eventuele geurhinder kan voldoende worden voorkomen door de planregels behorende bij dit bestemmingsplan. Het aspect geur leidt, voor de uitbereiding van het bedrijventerrein voor het aspect geur, niet tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Bodem(kwaliteit)**

In het plangebied zijn lichte, maar ook matige/sterke verontreinigingen aanwezig. De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt ertoe dat waar dat verplicht is, bijvoorbeeld bij graafwerkzaamheden, de verontreinigingen worden gesaneerd. Hierdoor verbetert de bodemkwaliteit in het plangebied. De nieuwe ontwikkelingen zullen aan allerlei milieueisen moeten voldoen, zodat nieuwe bodemverontreinigingen grotendeels worden uitgesloten. Een deel van het terrein zal een laad-/losterrein en parkeerterrein worden. De voertuigen kunnen hier tot bodemverontreinigingen leiden, als vervuilingen door de verharding de bodem kunnen bereiken. Dit zal veelal niet mogelijk zijn, doordat zal worden geasfalteerd. Deze verhardingen worden aangesloten op de (vuilwater)riolering. De kans op bodemverontreiniging is dan ook zeer klein. Het aspect bodem zal niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Cultuurhistorie en archeologie**

Hoewel in de omgeving van het plangebied beeldbepalende monumenten aanwezig zijn/waren, zoals een bollenschuur, een woonhuis en de enige korenmolen in de omgeving, welke aanwezig is geweest van 1370 tot 1872, heeft het plan geen invloed op de cultuurhistorische waarde van de omgeving. Hoewel het bedrijventerrein nabij een bestaande bollenschuur wordt gebouwd,

Oosteinde 14a, doet de ontwikkeling echter geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en karakter van het object.

Ten behoeve van het plan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor de diepere grondlagen vanaf 190-250 cm -mv (2,44-3,05 m -NAP) er mogelijk sprake is van een hoge archeologische verwachting voor bewoningssporen voor de periode van het Neolithicum. Binnen de overige (minder diepe) bodemlagen zijn geen potentiële archeologische niveaus of archeologische indicatoren aangetroffen en zodoende geldt een lage archeologische verwachting voor alle overige perioden. Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in een deel van het onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling in het onderhavige bestemmingsplan hoeven geen graafwerkzaamheden dieper dan 175 centimeter te worden verricht. Op het bedrijventerrein ofwel in de bedrijfspanden worden geen kelders aangelegd. Het aspect cultuurhistorie en archeologie zal niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Externe veiligheid**

De snelweg A44, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, ligt op een dusdanige afstand van het plangebied dat het groepsrisico geen knelpunt is. Ten aanzien van de risicobron A44 en het onderhavige plan zijn de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid op orde. De snelweg A44 is geen belemmering voor het onderhavige plan. Er zijn geen risicovolle bedrijven in de nabijheid van het onderhavige plangebied die een belemmering vormen voor het plan. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen vestiging van risicovolle (BEVI) inrichtingen mogelijk. Dit is in de regels uitgesloten. Het aspect externe veiligheid zal niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

- **Ecologie**

Het aspect ecologie valt uiteen in twee deelaspecten, te weten gebiedsbescherming en flora en fauna. Deze deelaspecten worden hieronder beschouwd en beoordeeld.

- **Gebiedsbescherming**

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door het bureau DGMR een stikstofonderzoek uitgevoerd (Het rapport 'Onderzoek stikstofdepositie bedrijventerrein Oosteinde' (d.d. 10 oktober 2024, met 2 AERIUS-berekeningen d.d. 10 oktober 2024). Dit onderzoek met bijlagen is als bijlage 5 toegevoegd aan de plantoelichting. In dit onderzoek is voor de realisatiefase uitgegaan van een bouwperiode van 2 jaar. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekening berekening blijkt dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. Om te borgen dat tijdens de realisatiefase geen stikstofdepositie optreedt hoger dan 0,00 mol/ha/jr op een Natura 2000-gebied, is in de planregels voor de bestemming Bedrijf een specifieke gebruiksregel (artikel 3.3, lid i), opgenomen dat tijdens de sloop-, bouw- en aanlegfase de stikstofemissie niet meer mag bedragen dan 200,0 kg NOx per jaar en 7,9 kg NH₃ per jaar.

Voor de (toekomstige) gebruiksfase is eveneens onderzoek gedaan. De emissie van de gebruiksfase is berekend op basis van directe invloed (emissie van de bedrijven) en indirecte invloed (verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein). Voor de directe invloed is gebruik gemaakt van de kengetallen van de Bestuurlijke Adviescommissie Vitaal Platteland (BACVP), op advies van de Omgevingsdienst West-Holland. De BACVP heeft kengetallen opgesteld voor de emissie van bedrijven op bedrijventerreinen. De emissie van een bedrijf met milieucategorie 3.2 is 200 kg/NOx en 10 kg/NH₃ per hectare per jaar. Het bedrijventerrein heeft een netto-oppervlakte van 1,2 hectare. De indirecte emissie is afhankelijk van het aantal vervoersbewegingen. Denk hierbij aan het verkeer dat van en naar de bedrijven rijdt maar ook aan de zogenaamde 'koude start'. Deze 'koude start' heeft betrekking op het vertrekkende wegverkeer met een koude motor. Het is namelijk gebleken dat de stikstofemissies van motorvoertuigen met een koude motor tijdelijk veel groter zijn dan van motorvoertuigen die

vertrekken met een warme motor. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat de koude start van de vrachtwagens in de toekomstige gebruiksfase (19,2 vrachtwagens/etmaal) leidt tot een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jr op de Natura 2000-gebieden Kennemerland-Zuid, Meijendel & Berkheide en Coepelduynen. Om te borgen dat in de beoogde gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr optreedt, is in de planregels voor de bestemming Bedrijf een specifieke gebruiksregel opgenomen (artikel 3.3, lid k). Hierin is aangegeven dat vrachtwagens niet langer dan twee uren aanwezig mogen zijn op het bedrijventerrein (met uitzondering van elektrische vrachtwagens).

Door de borging van de maximale emissies in de specifieke gebruiksregels tijdens realisatiefase en de borging van een maximale parkeerduur van de vrachtwagens tijdens de gebruiksfase (in verband met de 'koude start'), in de planregels, zal het aspect ecologie/gebiedsbescherming niet leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

■ *Flora en fauna*

Binnen het plangebied worden bomen gekapt om het nieuwe bedrijventerrein te kunnen realiseren. In het gebied geldt een herplantplicht, Het plangebied biedt veel ruimte voor nieuwe (vervangende) bomen, waardoor voldoende bomen kunnen worden terug geplant. Ook zijn in het plangebied zijn geen (andere) beschermde plantensoorten aangetroffen. Door bureau Eelderwoude is, na eerder onderzoek in 2018 en 2019, in 2022 een quickscan flora en fauna, en een nader roofvogelonderzoek, uitgevoerd. Het rapport "Actualisatie Quickscan flora & fauna en nader onderzoek roofvogels aan Oosteinde 16 te Warmond" (d.d. 29 september 2023) is opgenomen als bijlage 4 bij de plantoelichting. Daarnaast zijn in 2023 een vleermuisonderzoek en een ransuil-roestplekken onderzoek verricht door bureau Eelderwoude, waarvan de rapporten 'Nader onderzoek naar vleermuizen Oosteinde 16 te Warmond' (d.d. 30 april 2024) en 'Nader onderzoek naar ransuil roestplekken Oosteinde 16 te Warmond' (d.d. 30 april 2024) als resp. bijlage 7 en 8 zijn toegevoegd bij de plantoelichting. Uit deze onderzoeken blijkt dat binnen het plangebied enkele wintergroene naaldbomen aanwezig zijn met grote nesten waargenomen in de groenstrook tussen de parkeerplaats en de sloot, aan de noordzijde van het plangebied, waarbij in 1 nest een broedgeval van ransuil is geconstateerd. In het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van het ransuilnest in het noordelijk deel van het plangebied. Binnen 50 meter afstand van het ransuilnest en het benodigde foerageergebied van de ransuil zal geen (bouw)ontwikkeling plaatsvinden. Tijdens het onderzoek zijn geen roestplekken van ransuil aangetroffen binnen en in de directe omgeving van het plangebied. Daarmee is er met het project geen wezenlijk nadelig effect voor de ransuil. In het onderzoek zijn verder geen nesten van andere jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen.

In het plangebied is geen sprake van verblijfplaatsen van vleermuizen, ook niet in bomen, en is geen sprake van een essentiële vliegroute. Het plangebied wordt wel gebruikt als foerageergebied door vleermuizen maar is geen essentieel foerageergebied. Los van het ontbreken van verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied en essentiële vliegroutes, zullen waar nodig mitigerende maatregelen worden genomen om effecten op niet essentieel foerageergebied en langs vliegende vleermuizen zoveel mogelijk te voorkomen en beperken. Bij de uitvoering moet daarom rekening worden gehouden met de maatregelen genoemd in paragraaf 5.2.3 van het 'Nader onderzoek naar vleermuizen'.

In het algemeen wordt bij de planrealisatie rekening gehouden met de zorgplicht op grond van artikel 1.11 Wet natuurbescherming (thans artikel 11.37 Besluit activiteiten leefomgeving). Het gaat hier om de maatregelen genoemd in paragraaf 4.8.2.2 van de plantoelichting (onder 'Amfibieën op pagina 63 en de maatregelen genoemd onder 'zorgplicht' op pagina 63). Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de voorgenomen mitigerende en zorgplichtmaatregelen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan voor het aspect flora en fauna niet zal leiden tot belangrijk negatieve gevolgen voor het milieu.

▪ **Water**

Er zal, bij de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein, aanvullend oppervlaktewater worden gerealiseerd in het plangebied. Via regelgeving is geborgd dat voldoende extra waterberging ofwel watercompensatie wordt gerealiseerd. In het plan is rekening gehouden met voldoende ruimte voor extra waterberging/oppervlaktewater. De aanleg van oppervlaktewater is gunstig voor de grondwaterstand. Bij de nieuwe bedrijfsgebouwen worden geen kelders aangelegd waarmee grondwatereffecten in dat kader niet aan de orde zijn. Het project zal geen invloed hebben op de naastgelegen waterkering en watergang aan de westzijde van het plangebied. Bij het onderhavige project en bestemmingsplan is met betrekking tot water(huishouding) geen sprake van een belangrijk nadelig milieugevolg.

Conclusie

Op basis van de beoordeling aan de hand van de drie selectiecriteria uit bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, kan uitgesloten worden dat het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Er is daarom geen aanleiding om een milieueffectrapport op te stellen.

Besluit

Wij besluiten:

- I. op grond van artikel 7.19 eerste lid, Wet milieubeheer dat geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan 'Uitbreiding Bedrijventerrein Oosteinde 16, Warmond', omdat het plan niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Ondertekening

Burgemeester en wethouders van de gemeente Teylingen
namens dezen,



De heer M.R. Rietberg
Afdelingshoofd Omgevingstaken van de Omgevingsdienst West-Holland