



Westerdiep  
Adviseur Milieu en Ruimte

Milieuzonering en woningbouw

# Ontwikkeling Ringvaartterrein

Gemeente Hillegom

Concept  
17 april 2012

Auteur:  
Westerdiep Adviseur Milieu en Ruimte  
John Westerdiep  
Thomas a Kempisstraat 26  
7009 KT Doetinchem  
06-10142457/ 0134-334887  
[advies@westerdiep.nl](mailto:advies@westerdiep.nl)  
[www.westerdiep.nl](http://www.westerdiep.nl)

Dit document is auteursrechtelijk beschermd. Het is niet toegestaan dit document of delen hieruit te vermenigvuldigen of anderszins te gebruiken voor andere doeleinden dan in het kader van het hier genoemde project. Indien u de inhoud of opzet van dit rapport voor een ander toepassing wenst te gebruiken, dan is daarvoor toestemming nodig van de auteur.

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1. Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	
1.2 Ligging van het plangebied	
1.3 Onderzoek Milieuzonering	
<b>2. Indicatieve beoordeling</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	
2.2 Milieugevoeligheid ontwikkeling Ringvaartterrein	
2.3 Indicatieve milieuzones bedrijven	
<b>3. Nadere milieubeoordeling bedrijven</b>	<b>9</b>
3.1 Inleiding	
3.2 Eerstelijns bedrijfsbebouwing Hillegommerbeek	
3.3 Overige relevante bedrijfsbebouwing Hillegommerbeek	
3.4 Bedrijven Hillegommerdijk en Rietkraag	
<b>4. Belemmeringen en aandachtspunten bedrijven</b>	<b>15</b>
4.1 Belemmeringen omliggende bedrijven	
4.2 Aandachtspunten bedrijven Ringvaartterrein	
<b>5. Conclusie</b>	<b>18</b>
5.1 Inleiding	
5.2 Beoordeling milieusituatie	
5.3 Beoordeling beperkingen voor bedrijven	

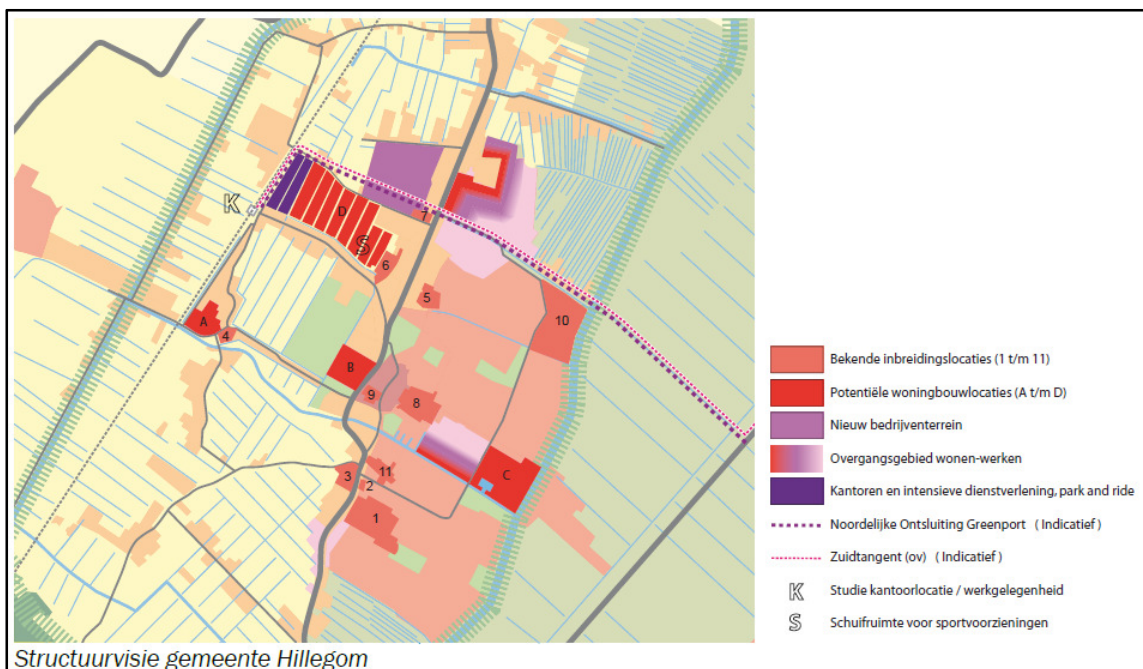
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Hillegom heeft het Ringvaartterrein in haar structuurvisie aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Het plangebied bestrijkt in totaal circa 10 hectare. Ringvaart Hillegom CV is de eigenaar van het gebied en wil hier circa 320 grondgebonden woningen en appartementen ontwikkelen, waarvan 30% in de sociale categorie en 70% in de vrije sector. Het gebied krijgt een dorps karakter, passend bij de identiteit van Hillegom. In het gebied wordt tevens ruimte ingericht voor onder andere commercieel vastgoed, spelen, water en groen. Daarnaast wordt er gedacht aan het realiseren van een supermarktvestiging.

## 1.2 Ligging van het plangebied

Het terrein van de voormalige betonfabriek De Ringvaart ligt aan de oostkant van de gemeente Hillegom tegen de Ringvaart. Deze vaart vormt de fysieke grens tussen de gemeenten Haarlemmermeer en Hillegom. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Meerlaan, aan de oostzijde door de Ringvaart, aan de zuidzijde door het water van de Hillegommerbeek en aan de westzijde door de Olympiaweg. De directe omgeving van het Ringvaartterrein wordt bepaald door bedrijvigheid, wonen, water en het Beltpark. De brugwachterswoning aan de noordoostzijde van de locatie valt buiten het plangebied. Op 1 maart 2006 heeft de betonfabriek De Ringvaart in Hillegom haar deuren gesloten. De betoncentrale zal binnen de regio verplaatst worden naar de locatie Hillegom Zuid.



### **1.3 Onderzoek milieuzonering en woningbouw**

Om de voorgenomen woningbouw op het Ringvaartterrein mogelijk te maken zal moeten kunnen worden voldaan aan de milieu(hygiënische)kwaliteit dat past bij de functie wonen. In de Kadernota Ringvaartterrein is omschreven welke bronnen invloed hebben op de milieukwaliteit. Een van de aandachtspunten is de invloed van de bedrijvigheid. Het onderzoeksrapport 'Milieuzonering en woningbouw' geeft aan welke invloed de bedrijven hebben op de milieu(hygiënische)kwaliteit binnen het Ringvaartterrein. Daarbij is gekeken naar de redelijkerwijs te verwachten milieuhinder van bedrijven. Verder is gekeken naar mate waarin de nieuwe woonbestemming belemmerd kan zijn voor de toekomstige ontwikkelingen van bedrijven en zijn aandachtspunten gegeven voor de nieuwe bedrijvigheid binnen het plan Ringvaartterrein.

## **2**    **Indicatieve beoordeling**

### **2.1    Inleiding**

De milieu(hygiënische)kwaliteit binnen het Ringvaartterrein kan beïnvloed worden door bedrijvigheid in de omgeving. Er is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving met een zekere milieubelasting.

De meeste bedrijven bevinden zich op bedrijventerrein Hillegommerbeek. Dit bedrijventerrein is bedoeld voor bedrijven uit milieucategorie 1 t/m 3b (bestemmingsplan Bedrijventerrein Hillergommerbeek, 2007). Dit zijn bedrijven met een indicatieve milieuzone van maximaal 100 meter. Bij het onderzoek naar de milieubelasting is gekeken naar alle bedrijven binnen 200 meter van het Ringvaartterrein. Door uit te gaan van dit invloedgebied, wordt ook gekeken naar bedrijven met mogelijk een meer dan gemiddelde milieubelasting. Naast de bedrijven op bedrijventerrein Hillegommerbeek, zijn er ook enkele bedrijven gevestigd aan de Hillegommerdijk en Rietkraag.

Begonnen is met een beoordeling van de milieugevoeligheid van de nieuwe ontwikkeling op het Ringvaartterrein. De functies en mate van functiemenging kunnen bepalend zijn voor de (milieu)gevoeligheid van de daarbinnen voorkomende functies. Zo worden er in de regel voor woongebieden hogere eisen aan de milieukwaliteit gesteld dan aan woningen in een gemengd gebied of op een bedrijventerrein.

De beoordeling van de verwachte invloed van elke bedrijfsactiviteit is in eerste instantie gedaan op basis van beschikbare indicatieve milieuzones. Daarvoor is gebruik gemaakt van kengetallen opgenomen in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarna is op basis van nadere gegevens van bedrijven ingezoomd op de te verwachten milieubelasting. Deze beoordeling geeft een goed beeld van de invloed van deze bedrijven op de omgeving. Verder is gekeken naar de mogelijke beperkingen van de ontwikkelingen op het Ringvaartterrein voor de bestaande bedrijven en zijn aandachtspunten gegeven voor de nieuw te realiseren bedrijvigheid binnen het Ringvaartterrein.

### **2.2    Milieugevoeligheid Ringvaartterrein**

Het Ringvaartterrein wordt ingericht als woongebied. In het gebied is tevens ruimte voor commercieel vastgoed, spelen, water en groen. Daarnaast wordt er mogelijk een supermarktvestiging gerealiseerd. Het beschermingsniveau behorende bij woonfuncties is hoog. In gebieden waar enige menging is met bedrijven zoals commerciële vastgoed en een supermarktvestiging kan het beschermingsniveau hier enigszins op worden aangepast. Zo biedt de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de mogelijkheid om voor geluid een correctie te doen van één afstandstap ofwel de in acht te nemen afstand met een afstandstap kan verkleinen (bijv. 50 is 30 meter, 100 is 50 meter)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Richtafstanden en omgevingstypen Publicatie Bedrijven en milieuzonering (versie 2009), pag. 30.

Wanneer binnen het plan voor het Ringvaartterrein een zekere clustering of mening van bedrijven en woonfuncties wordt voorgestaan, dan kan in beginsel de correctie van één afstandstap worden toegepast. Voor onderhavige studie wordt echter gekeken naar de afstand behorende bij een rustig woongebied. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de randen van het Ringvaartterrein voornamelijk voor wonen kan worden bestemd. Dit geeft de plan meer stedenbouwkundige vrijheid.

### 2.3 Indicatieve milieuzones bedrijven

De invloed van de bedrijven op de milieukwaliteit binnen het studiegebied is verkend door te kijken naar de milieuzones uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (versie 2009)'. De genoemde afstanden zijn indicatief en komen overeen met de milieuhinder van een gemiddeld modern bedrijf ten opzichte van een rustig woongebied. In paragraaf 2.2 is aangegeven dat we een 'rustig woongebied' als kwaliteitsniveau hanteren en geen correctie toepassen voor een gemengd gebied.

Let wel! Niet alle bedrijfspanden zijn continu in gebruik. Er zijn verschillende bedrijfspanden die op het moment van het onderzoek te huur of leeg staan, dan wel tijdelijk in gebruik zijn maar waar een verhuizing aanstaande is. De wettelijke toegestane rijksnelheid op bedrijventerrein Hillegommerbeek is 30 km.

bedrijf	Omschrijving	SBI 2008	Milieu categorie	Indicatieve milieuzone	Werkelijke afstand
Relevante bedrijven 'binnen' Bedrijventerrein Hillegommerbeek					
RSH	Groothandel automaterialen	466	3.1	50 meter	50 meter
Revon	Groothandel elektronica	466 453	3,1	50 meter	50 meter
Rimex techniek	Groothandel elektronica werkplaats	466	3.1	50 meter	50 meter
Voges	Verpakkings-service	466 469	2	30 meter	50 meter
Smit etiketten	Productie en verpakkingen (drukkerij)	466 469 1814	2	30 meter	100 meter
Proger	Kleinmetaal-industrie	251 331(1a)	3.1	50 meter	100 meter
Medisize	Productie medische materialen	26, 32, 33	2	30 meter	100 meter
De Mon	Food en events	563 772	3.1	50 meter	100 meter
De Kim Hekwerk	Fabricage hekwerken	251 331 (1)	3.2	100 meter	170 meter
RBce outdoor	Groothandel in abri, fietsstallingen, rookvrije ruimten (outdoor)	41, 68	1	10 meter	100 meter

<b>bedrijf</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>SBI 2008</b>	<b>Milieu categorie</b>	<b>Indicatieve milieuzone</b>	<b>Werkelijke afstand</b>
Imgro medical en beauty	Groothandel uiterlijke verzorging	464 46733	2	30 meter	100 meter
Labkoo	Groothandel van stoelen	464 46733	2	30 meter	140 meter
JG Spuit- en stucadoor-bedrijf	Stucadoor, verven etc.	952	1	10 meter	140 meter
Plameco plafonds	Grondhandel en montage plafonds	4673	2	30 meter	140 meter
Formule 2	Benzinestation zonder LPG + wasruimte	473, 45205	2	30 meter	170 meter
Sole zonnewering	Groothandel en fabricage van zonwering	4673	2	30 meter	140 meter
Leo de Groot	Groothandel in gereedschappen, automaterialen	4673	2	30 meter	140 meter
J.F. Lammerse	Garagebedrijf	451, 452, 454	2	30 meter	140 meter
Duikcentrum The wave	Verkoop en instructies	47	1	10 meter	140 meter
De Groot hoogendam	Timmerfabriek	162	3.2	100 meter	190 meter
HTO-HOB	Transport en opslag	494	3.2	100 meter	140 meter
Roels cars en bikes	Garagebedrijf	451, 452, 454	2	30 meter	130 meter
<b>Relevante bedrijven 'buiten' Bedrijventerrein Hillegommerbeek</b>					
Nieuwendijk	Ruitersport-artikelen	47	1	10 meter	50 meter
Tango	Benzine zonder LPG	473	2	30 meter	50 meter
C&T meubelen	Groothandel meubelen	4676	2	30 meter	50 meter
't Klokje	Café Restaurant	561, 563	1	10 meter	50 meter
<b>Relevante bedrijven binnen het Ringvaartterrein</b>					
BAM/ Westvast	kantoor	41, 68, divers	1	10 meter	10 meter

Geen van bovengenoemde bedrijven hebben een milieuzone binnen het Ringvaartterrein. Wel zal het kantoorpand op het Ringvaartterrein moeten worden ingepast. Gezien de functie is dat goed mogelijk.

Omdat de specifieke situatie van een bedrijf kan afwijken van een gemiddeld modern bedrijf is een nader onderzoek uitgevoerd. Gekeken is of de bedrijfsspecifieke situatie aanleiding geeft tot mogelijke milieuhygiënische of bedrijfstechnische knelpunten.



# 3 Nadere milieubeoordeling bedrijven

## 3.1 Inleiding

De afstanden genoemd in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn indicatief. De genoemde indicatieve afstanden zijn overwegend ruim. In de meeste gevallen is een afstand tot een rustig woongebied mogelijk dat veel kleiner is dan aangegeven. De reden hiervoor is dat de afstanden gebaseerd zijn op een gemiddeld modern bedrijf (aard, omvang en bedrijfstijd) en waarbij de voor milieu maatgevende activiteit op alle grenzen van het bedrijfsperceel is gelegen. In werkelijkheid is dat veelal niet het geval. Het kan ook voorkomen dat uit de specifieke situatie blijkt dat een grotere afstand in acht moet worden genomen. De publicatie Bedrijven en milieuzonering (en jurisprudentie) geeft de mogelijkheden en noodzaak bij beoordeling van afzonderlijke bedrijven, gemotiveerd af te wijken van de genoemde indicatieve afstanden<sup>2</sup>.

Op basis van specifieke kenmerken kan dus van de indicatieve milieuzones worden afgeweken. De meeste bedrijven hebben geen vergunning waarin specifieke kenmerken zijn beschreven, maar vallen onder het activiteitenbesluit met standaardregels. Bedrijfsspecifieke Informatie over de activiteiten en locatie zijn vooral duidelijk te krijgen door het bestuderen van de actuele- (feitelijke) situatie. Voor deze studie is gekeken naar de bedrijfsactiviteiten, inrichting en bedrijfsvoering van het bedrijf. Daarbij is gebruik gemaakt van een veldonderzoek en op internet beschikbare bedrijfsinformatie. In voorkomende gevallen is bedrijfsspecifieke informatie opgevraagd bij de gemeente Hillegom/Milieudienst West-Holland.

## 3.2 Eerstelijns bedrijfsbebouwing Hillegommerbeek

De eerstelijns bedrijfsbebouwing van bedrijventerrein Hillegommerbeek (zijde Olympiaweg) is gelegen op ruim 50 meter van het Ringvaartterrein. Hier zijn vier bedrijven gevestigd uit de (lagere) milieucategorieën 2 en 3.1. De potentiële milieubelasting van dit type bedrijven is beperkt. De indicatief aan te houden afstand is maximaal 50 meter, terwijl de werkelijke afstand 50 meter of meer is. Dit betekent dat geen van deze bedrijven een indicatieve milieuzone heeft dat reikt tot in het binnen het Ringvaartterrein.

Tabel eerstelijns bedrijfsbebouwing

	bedrijf	Omschrijving	SBI 2008	Milieu categorie	Indicatieve milieuzone	Werkelijke afstand
1	RSH	Groothandel automaterialen	466	3.1	50 meter	≥50 meter
2	Revon	Groothandel elektronica	466 453	3,1	50 meter	≥50 meter
3	Rimex Techniek	Groothandel elektronica werkplaats	466	3.1	50 meter	≥50 meter
4	Voges	Verpakkings-	466 469	2	30 meter	≥50 meter

<sup>2</sup> Bestemmingsplannen voor woningbouw nabij bedrijven, Publicatie Bedrijven en milieuzonering (versie 2009), pag. 50.

	bedrijf	Omschrijving	SBI 2008	Milieu categorie	Indicatieve milieuzone	Werkelijke afstand
		service				

De betreffende bedrijven zijn groothandelaren van een kleine of gemiddelde omvang. De voor milieu maatgevende activiteit voor de groothandel is de bevoorrading. Bij alle vier de bedrijven bevindt de bevoorrading zich niet op de perceelsgrens in de richting van het Ringvaartterrein, maar op afstand. In de meeste gevallen is de bevoorrading ook nog gesitueerd achter het bedrijfspand waardoor de milieubelasting als gevolg van de bevoorrading door het eigen bedrijfspand wordt afgeschermd richting het Ringvaartterrein.

### **RSH Groothandel automaterialen**

Dit bedrijf heeft een groot buitenterrein dat niet wordt gebruikt. De bevoorrading vindt plaats vanuit de Edisonstraat. De laad en loslocatie en een kleine buitenloods zijn gelegen achter een schutting op het terrein zelf en de talud van de weg over het water. Hierdoor is het bedrijf vanuit het Ringvaartterrein niet of beperkt zichtbaar.



Voorzijde, Olympiaweg



Achterzijde, Edisonstraat

### **Revon en Rimex, groothandel elektronica**

Deze bedrijven zijn gevestigd in één bedrijfspand. De hoofdactiviteit is groothandel met winkel en administratie. De bevoorrading bevindt zich aan de achterzijde (Edisonstraat). Aan de zijde van de Olympiaweg is het magazijn en op de eerste verdieping de kantoorfuncties.



Voorzijde, Olympiaweg



Winkelzijde, Einsteinstraat



Bevoorrading achterzijde, Edisonstraat

### Voges

Dit bedrijf heeft aan de voorzijde (Olympiaweg) een groot, in het groen gepakt bedrijfspand. Aan deze zijde zijn voornamelijk kantoorfuncties. De bevoorrading is geregeld via de Einsteinstraat op afstand van de Olympiaweg en Ringvaartterrein.



Voorzijde, Olympiaweg



Bevoorrading, Einsteinstraat

### 3.3 Overige (relevante) bedrijfsbebouwing Hillegommerbeek

Direct achter de eerstelijns bebouwing zijn voornamelijk bedrijven gesitueerd uit de milieucategorieën 1 t/m 3.1. Dit zijn bedrijven die qua milieubelasting op maximaal 50 meter van woongebieden gesitueerd moeten staan. De werkelijke afstand is 100 meter of meer. Het is niet aannemelijk dat de aanwezige bedrijven zijn qua omvang en gebruik niet 'zwaarder' dan een gemiddeld modern bedrijf. De bedrijven hebben veelal de kantoren aan de voorzijde (richting Ringvaartterrein) van het bedrijfsgebouw. Verder zorgt de eerstelijns bebouwing voor afscherming van eventuele milieubelasting door deze bedrijven.

Er zijn drie bedrijven uit milieucategorie 3.2. Dit zijn de bedrijven met potentieel de hoogste milieubelasting.

Tabel bedrijven uit milieucategorie 3.2

bedrijf	Omschrijving	SBI 2008	Milieu categorie	Indicatieve milieuzone	Werkelijke afstand
De Kim Hekwerk	Fabricage hekwerken	251 331 (1)	3.2	100 meter	170 meter
De Groot	Timmerfabriek	162	3.2	100 meter	190 meter

bedrijf	Omschrijving	SBI 2008	Milieu categorie	Indicatieve milieuzone	Werkelijke afstand
Hoogendam					
HTO-HOB	Transport en opslag	494	3.2	100 meter	140 meter

### Het Kim Hekwerk, Marconistraat 31

De Kim Hekwerk levert en plaatst ijzeren hekwerken. Er worden ook hekwerken gemaakt. Alle werkzaamheden (opslag, fabricage, verkoop, kantoor) vindt plaats in een gebouw van circa 900m<sup>2</sup>. Er zijn geen activiteiten in de open lucht. Er vindt veel werk plaats op locatie. De werkeenheden vertrekken veelal vanuit De Kim Hekwerk. De beoordeling van de milieubelasting is gebaseerd op een fabriek dat geheel gericht is op het maken van hekwerken. Feitelijk wordt binnen het bedrijf De Kim Hekwerk ook opslag, verkoop en aan werkkoop gerelateerde activiteiten gedaan. De afstand van circa 170 meter is ruim voldoende om de milieu(hygiënische) kwaliteit niet nadelig te beïnvloeden.



Voorzijde, Marconistraat

### C. P. de Groot & Hoogendam, Marconistraat 18

De Groot & Hoogendam is een timmerfabriek. De timmerfabriek heeft naast een werkplaats voor metaalbewerking, een showroom en een spuiterij. Verder is het een aannemersbedrijf dat werk uitvoert bij derden. In de timmerfabriek wordt hout bewerkt met machines en ambachtelijke handvaardigheid. De timmerfabriek heeft een spuiterij dat werkt met milieuvriendelijke watergedragen verven. Alle werkzaamheden (opslag, fabricage, showroom, kantoor) vindt plaats in een gebouw van circa 1700m<sup>2</sup>. Er zijn geen activiteiten in de open lucht, wel is er een opslag op een binnenplaats. Er vindt vanuit het aannemersbedrijf veel werk plaats op locatie. De werkeenheden vertrekken veelal vanuit De Groot & Hoogendam. Het bedrijfspand is ingesloten door bedrijfspanden en gelegen op circa 190 meter van het Ringvaartterrein. De voorzijde (richting Ringvaartterrein) bestaat uit een showroom en kantoor. Een afstand van circa 190 meter is ruim voldoende om de milieu(hygiënische) kwaliteit niet nadelig te beïnvloeden.



Voorzijde, Marconistraat

### HTO-HOB, Marconistraat 7

HT-HOB is een machineverhuurbedrijf voor vrachtwagens, kranen en ander vervoermaterieel. De feitelijke werkzaamheden op het terrein zijn beperkt. Het werk wordt gedaan op locatie. Vooral in de vroege ochtend en middag wordt materieel van en naar opdrachtlocaties gereden/gebracht. Er is een garage waar kleine reparaties en schoonmaakwerkzaamheden worden uitgevoerd. Verder bevindt zich op het terrein een voormalig woonhuis dat voor bedrijfsactiviteiten (o.a. kantoor en kantine) wordt gebruikt. Het terrein is grotendeels afgeschermd door bedrijfsruimte van derden. De afstand van circa 140 meter is ruim voldoende om de milieu(hygiënische) kwaliteit binnen het Ringvaartterrein niet nadelig te beïnvloeden.

### 3.4 Bedrijven Hillegommerdijk en Rietkraag

Aan de overzijde van de Ringvaart bevinden zich woningen en bedrijven. Er zijn vier bedrijven gelegen op circa 50 meter van het Ringvaartterrein. Er is gekeken naar de mogelijk impact van deze bedrijven op de milieu(hygiënische)kwaliteit van de ontwikkelingslocatie.

Tabel bedrijven uit milieucategorie 1 en 2

bedrijf	Omschrijving	SBI 2008	Milieu categorie	Indicatieve milieuzone	Werkelijke afstand
Relevante bedrijven 'buiten' Bedrijventerrein Hillegommerbeek					
Nieuwendijk	Gebruikte ruitersport-artikelen	47	1	10 meter	140 meter
Tango	Benzine zonder LPG	473	2	30 meter	50 meter
C&T meubelen	Groothandel meubelen	4676	2	30 meter	50 meter
't Klokje	Café Restaurant	561, 563	1	10 meter	50 meter
Engel	Diervoeding	464, 46733	2	30 meter	220 meter

De bedrijven aan de overzijde van de Ringvaart komen overeen met bedrijfstypen uit milieucategorie 1 of 2. Dit zijn lichte bedrijven met een beperkte invloed op de

milieuhygiënische kwaliteit. De minimale afstand is 50 meter, terwijl de aan te houden indicatieve milieuzone 10 of 30 meter is. Het Tango benzinstation is geen verkooppunt van LPG, waardoor de invloed beperkt is tot 30 meter. De C&T meubelen op locatie Hillegommerdijk 325 te Beinsdorp is naast een groothandel, vooral een winkel. De aan te houden afstanden van 50, 140 en 220 meter is ruim voldoende om de milieu(hygiënische) kwaliteit binnen het Ringvaartterrein niet nadelig te beïnvloeden.



Tango, zelftank voor benzine en diesel



Jr. Engel, granen en diervoeders

## **4 Belemmeringen en aandachtspunten bedrijven**

### **4.1 Belemmeringen voor omliggende bedrijven**

De nieuwe ontwikkelingen op het Ringvaartterrein kunnen potentieel belemmerend zijn voor de bedrijven in de omgeving. Dit is het geval wanneer er woningen<sup>3</sup> worden gerealiseerd binnen de milieuzone van een bedrijf en wanneer bestaande bedrijven hierdoor in hun bestaande bedrijfsvoering worden belemmerd.

Let wel! Deze publicatie 'bedrijven en milieuzonering' is niet bedoeld voor het beoordelen van individuele bedrijven. De genoemde afstanden zijn dan ook geen rechten voor bedrijven om milieuhinder te veroorzaken. Deze rechten (en plichten) ten aanzien van milieu komen voort uit de Wet milieubeheer. Dit kan zijn in de vorm van voorschriften verbonden aan een milieuvergunning voor een specifiek bedrijf, dan wel in de vorm van algemene regels uit het Activiteitenbesluit.

Bij het beoordelen of het bestemmen van woningen nabij bedrijven om milieuhygiënische redenen is toegestaan, is niet het bestemmingsplan voor de gronden van de bedrijven bepalend, maar de actuele situatie en de rechten van de bedrijven.

Op basis van de indicatieve en actuele milieuhinder van aanwezige bedrijven blijkt dat de bestaande bedrijven redelijkerwijs geen invloed hebben op de milieu(hygiënische)kwaliteit binnen het Ringvaartterrein. Daarnaast blijkt dat de nieuw te realiseren woningen lang niet altijd bepalend zijn voor de milieugebruiksruimte van bedrijven. Zo zijn de bestaande woningen aan de Haven en Meerlaan voor veel bedrijven bepalend voor de door hun veroorzaakte maximale milieubelasting. Dit geldt ook voor de bedrijfswoningen op het bedrijventerrein zelf.

### **Planschade artikel 6.2 Wro**

Indien een nieuwe woonbestemming onverhoopt leidt tot een beperking van de planologische mogelijkheden van gronden in de omgeving, dan kan na vaststelling van het bestemmingsplan verzocht worden om schadevergoeding ex art. 6.2 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

De meest nabij het Ringvaartterrein gelegen bedrijven zijn bestemd (Bestemmingsplan Hillegommerbeek, 2007) voor milieucategorie 3.1 bedrijven. Dit betekent dat zich hier bedrijven kunnen vestigen met een indicatieve milieuzone van maximaal 100 meter. De werkelijke afstand tussen de bedrijfspercelen en het terrein waar woningen zijn voorzien is ongeveer 50 tot 70 meter.

Er zal een planschaderisico onderzoek moeten worden uitgevoerd om precies vast te stellen of hier sprake is van planschade. De conclusie zou kunnen zijn dat op 50 tot 70 meter mogelijkheden zijn voor vestiging van een bedrijf uit milieucategorie 3.1. De vraag is of er in dat geval sprake is van inkomensderving of vermindering van de waarde van het onroerend goed als gevolg van de nieuwe bestemming van het Ringvaartterrein. Factoren die onder planschade kunnen vallen zijn:

---

<sup>3</sup> Lees voor woningen of woonbebouwing: 'woningen of andere milieugevoelige functies'.

- Het vervallen van een eigen bouwmogelijkheid;
- Een onevenredige inbreuk op de privacy door inkijk vanuit nabije nieuwbouw;
- Het vervallen van een waardebepalend vrij uitzicht;
- Een onevenredige schaduwwerking door bebouwing;
- Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid/ parkeermogelijkheden
- Verslechtering van milieuomstandigheden (geur, geluid, enz.)
- Beperking van de mogelijkheden van bedrijfs- of beroepsuitoefening

Afhankelijk van de feitelijke plannen zal gekeken moeten worden of sprake is van minimaal 2% inkomensderving of waardevermindering als gevolg van een van voorgenoemde factoren.

Mocht planschade op basis van bovengenoemde toch moeten worden uitgekeerd, dan kan dit binnen het plan Ringvaartterrein nog worden opgelost door de woonbebouwing op 100 meter te zetten, in te zetten op het terugbrengen van de milieugevoeligheid van de woonbebouwing door een onderbouwing te schrijven waarbij eerstelijns bebouwing langs een doorgaande weg niet kan en hoeft te voldoen aan het milieubescherming van een rustig woongebied dan wel het gebied te bestemmen als gemengd gebied. In de laatste twee gevallen is het beschermingsniveau lager dan dat van een rustig woongebied en zijn er geen beperkingen voor bestaande bedrijven.

#### **4.2 Aandachtspunten bedrijven Ringvaartterrein**

Het Ringvaartterrein krijgt een dorps karakter, passend bij de identiteit van Hillegom. In het gebied wordt tevens ruimte ingericht voor onder andere commercieel vastgoed, spelen, water en groen. Daarnaast wordt er mogelijk een supermarktvestiging gerealiseerd.

Commercieel vastgoed, spelen, water en groen kunnen in beginsel onder en naast woningen worden gesitueerd. Een belangrijk aandachtspunt voor commercieel vastgoed is de ontsluiting en parkeren. Vooral bij grotere bedrijven en bedrijven met een zekere verkeersaantrekkende werking is het belangrijk deze te vestigen direct aan of met een directe aansluiting op een (hoofd)ontsluitingsweg. Wanneer de bedrijven zekere parkeerbehoefte hebben, dan zal daarin moeten worden voorzien. Hinder door geluid, licht en voor privacy, zijn daarbij aandachtspunten. Verder zal gekeken moeten worden naar de mogelijkheden om verkeersaantrekkende commerciële vastgoed te vermijden.

Verder wordt in het plan voor het Ringvaartterrein de mogelijkheid geboden een supermarktvestiging te realiseren. Supermarkten kunnen binnen een woongebied gerealiseerd worden, maar daarbij is wel aandacht nodig voor met name de geluidkwaliteit. Daarbij gaat het vooral om het laden en lossen en het gebruik van winkelwagentjes. Verder zal de ontsluitingsroute met aandacht voor geluid, licht en privacy moeten worden ontworpen. Bij voorkeur is er het parkeerterrein en de (aparte) laad en losfaciliteit direct gekoppeld aan de hoofdontsluitingsweg. Bij het laden en lossen van dient er bij voorkeur voor gezorgd te worden dat de afstand tot eventuele woningen zo groot mogelijk is en de afstand tot de



hoofdonthoofding zo kort mogelijk. Ook is aandacht nodig voor adequate manoeuvreermogelijkheden, overhuiving van of inpandige laad- en loslocaties en/of dockboards (verhoogde vloer). Voor de winkelwagentjes is het soortverharding, gebruikte wagentje (plastik wielen) en overkluisde stalling aandachtspunten.

# 5 Conclusie

## 5.1 Inleiding

In de studie milieuzonering Ringvaartterrein is gekeken naar de mate waarin de bestaande bedrijven invloed hebben op de milieu(hygiënische)kwaliteit binnen het toekomstige plangebied Ringvaartterrein. Uitgangspunt is dat binnen het toekomstige woongebied (met enige commerciële vastgoed en een supermarkt) een milieukwaliteit wordt nagestreefd dat past bij een rustig woongebied. Dit past binnen de wens om flexibel te zijn in de inrichting van het gebied. Uitzondering daarop is de directe omgeving van een eventuele toekomstige concentratie van commercieel vastgoed en een supermarkt. Hier is een milieukwaliteit denkbaar dat past bij een gemengd gebied. Deze uitzondering kan ook gelden voor de eerstelijns woonbebouwing langs de infrastructuren.

## 5.2 Beoordeling milieusituatie

Er is een overzicht gemaakt van de indicatieve milieuzones behorende bij bedrijven binnen 200 meter van het Ringvaartterrein. De beoordeling volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft aan dat er geen bedrijven buiten het Ringvaartterrein aanwezig zijn met een indicatieve milieuzone binnen dit plangebied. Deze uitkomst getoetst aan de feitelijke/actuele situatie. Aangezien bijna alle bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit, hebben de bedrijven geen uitgebreid en vooral geen actueel bedrijfsdossier. Om die reden is een veldonderzoek uitgevoerd en is gebruik gemaakt van de beschikbare bedrijfsinformatie op internet.

Het inzoomen op de situatie van de bedrijven geeft een goed beeld van de invloed van deze bedrijven op de milieukwaliteit binnen het plangebied. Het uitgevoerde nader onderzoek bevestigt de betrekkelijke invloed van de bestaande bedrijven op de milieukwaliteit binnen het Ringvaartterrein. Er zijn geen knelpunten op basis van verwachte milieuhinder door bedrijven en het beschermingsniveau (rustig woongebied).

De milieusituatie binnen het Ringvaartterrein lijkt het meest bepaald door het wegverkeer over de Olympiaweg en Meerlaan en het afslaan (vracht)verkeer op en van de Olympiaweg en Einsteinstraat. Verder kan het scheepvaart over de watergangen ervaren worden. Het geluid afkomstig van het scheepvaartverkeer kan tegelijkertijd als kwaliteit (karakteristiek geluid) worden gezien.

## 5.3 Beoordeling beperkingen voor bedrijven

De nieuwe ontwikkelingen op het Ringvaartterrein kunnen potentieel belemmerend zijn wanneer er woningen<sup>4</sup> worden gerealiseerd binnen de milieuzone van een bedrijf en wanneer bestaande bedrijven hierdoor in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Op basis van indicatieve en actuele gegevens blijkt dat bestaande bedrijven niet worden belemmerd door de eisen aan de milieu(hygiënische)kwaliteit binnen het Ringvaartterrein. Dit geldt dus al wanneer in het gehele plangebied wordt uitgegaan het beschermingsniveau behorende bij een rustig woongebied.

---

<sup>4</sup> Lees voor woningen of woonbebouwing: 'woningen of andere milieugevoelige functies'.

Maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het Ringvaartterrein lijkt het wegverkeer over de Olympiaweg en Meerlaan. De invloed van de Olympiaweg is wellicht beperkt door het brede wegprofiel (rijbanen, fietspad, groenstrook en waterloop) en dat van de Meerlaan door de afschermdende woonbebouwing.



Brede wegprofiel Olympiaweg

Indien een nieuwe woonbestemming onverhoopt leidt tot een beperking van de planologische mogelijkheden van gronden in de omgeving, dan kan na vaststelling van het bestemmingsplan verzocht worden om schadevergoeding ex art. 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (artikel 6.2 Wro). De vraag is of er in dat geval sprake is van inkomensderving of vermindering van de waarde van het onroerend goed als gevolg van de nieuwe bestemming van het Ringvaartterrein. De basis voor een planschade is een planschadeanalyse. Voor de bedrijfspcelen (bedrijventerrein Hillegommerbeek) welke het dichtst bij het Ringvaartterrein gelegen zijn, zijn bestemd voor bedrijven uit maximaal milieucategorie 3.1. Dit betekent dat zich hier bedrijven kunnen vestigen met een indicatieve milieuzone van maximaal 100 meter. De werkelijke afstand tussen de bedrijfspcelen en het terrein waar mogelijk woningen zijn voorzien is ongeveer 50 tot 70 meter. Er volop mogelijkheden om binnen het BBT criterium (Wet milieubeheer, verplichting tot het nemen van maatregelen volgens de best beschikbare technieken) een bedrijf uit milieucategorie 3.1 hier te vestigen zonder problemen voor het beschermingsniveau conform een rustig woongebied. Verder kan gekeken worden naar het 2% criterium, een inrichting dat minder hoge eisen stelt aan de milieukwaliteit en het toepassen en onderbouwing van een lagere gebiedsbescherming (dan rustig woongebied) op basis van ligging in een wegzone. Een planschaderisicoanalyse zal het een en ander moeten vaststellen.