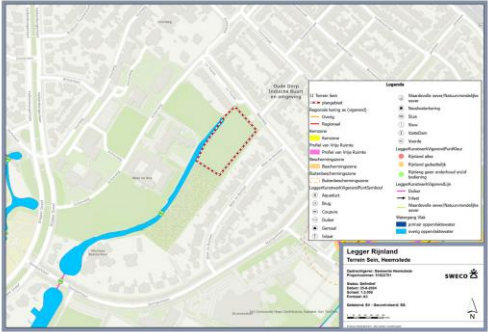
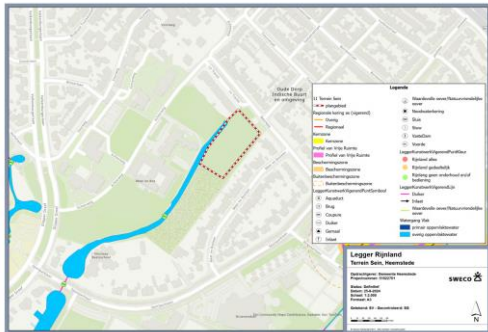
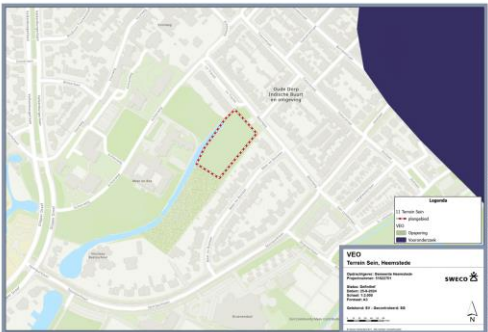


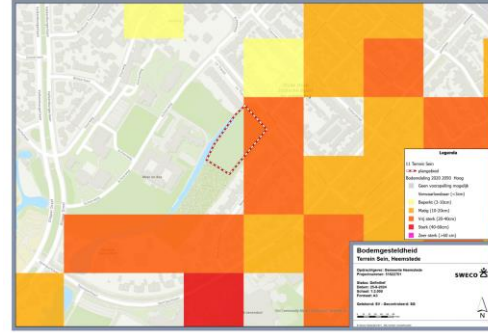
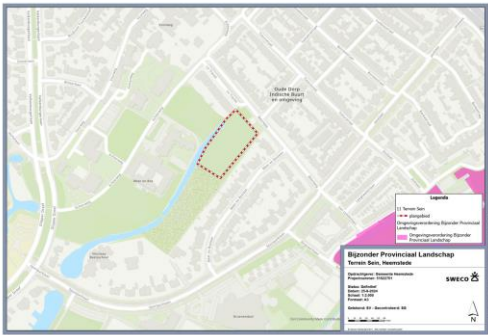
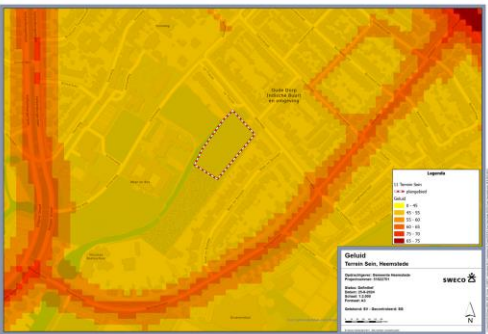
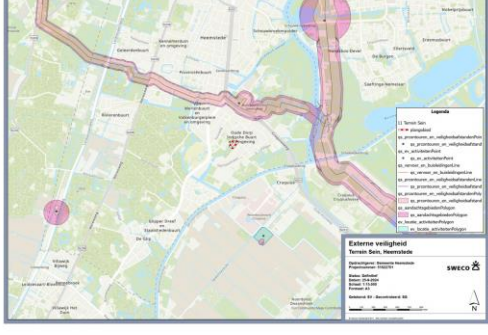
Terrein Sein
Projectnummer: 51022701
Datum: 04-10-2024

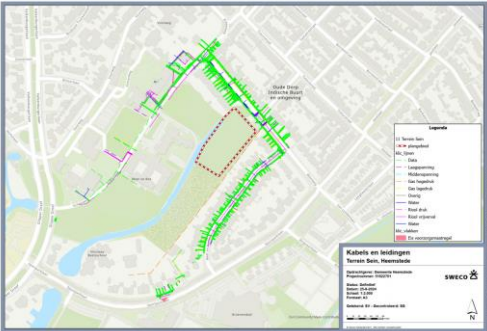
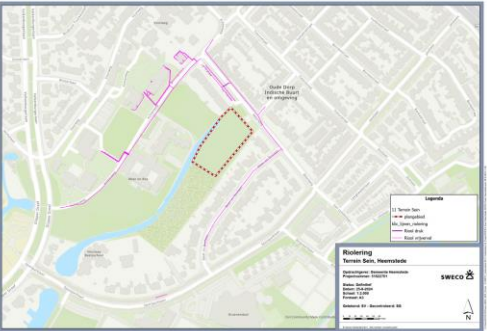
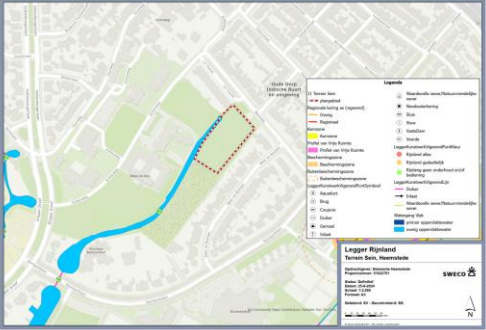
Legenda resultaat Pre-Scan

Geen aanvullend onderzoek nodig	
Bij verdere planvorming aanvullend onderzoek nodig	
Kleine kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project	
Grote kans dat risico's invloed hebben op de haalbaarheid van het project	

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN	De beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland is geanalyseerd. Het terrein ligt op circa 200 meter van het dichtstbijzijnde NNN gebied.	Het projectgebied ligt niet in een NNN-gebied. Een direct effect van het plan op het NNN-gebied is daarmee uitgesloten. Externe werking van projecten op NNN-gebieden is in Noord-Holland uitgesloten. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht. Er dient wel een Quickscan natuur (flora en fauna) te worden opgesteld.	
	Natura-2000	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de directe omgeving van het plangebied ligt een Natura2000-gebied. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 1.400 meter. (Dit gebied is stikstofgevoelig, zie thema stikstof).	Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Een directe invloed van de mogelijke planontwikkeling op deze gebieden is daarmee uitgesloten. Indirecte effecten (zoals geluid, zicht, verstoring) zijn ook niet te verwachten (behalve mogelijk stikstof, zie hieronder). Er worden geen belemmeringen verwacht. Zie het thema stikstof voor de analyse van de invloed van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. In een Quickscan natuur (flora en fauna) dient de invloed op Natura2000-gebieden verder te worden beschreven.	
	Flora-Fauna	Uit een eerste scan van het plangebied voor soorten blijkt een aantal beschermde diersoorten aanwezig te kunnen zijn (BESI, BIJ12): - gierzwaluw. Gebouwbewonend. Niet van toepassing voor braakliggend terrein. - huismus. Leeft in struiken, broedt in gebouwen. Nesten jaarrend beschermd. Kan van toepassing zijn. - Kauw. Broedt in gebouwen, holle bomen, gaten in de grond. Kan van toepassing zijn. - Gebouwbewonende vleermuisen, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis. Leven o.a. rondom open water, bomenrijen, bosschages. Plangebied geschikt. - Huisspitsmuis. Braakliggend terrein geschikt.	Uit de scan volgt dat er in de directe nabijheid van het projectgebied beschermde soorten zijn gevonden. Het plangebied leent zich voor deze soorten vanwege het braakliggend terrein, de bosschages en bomen, en/of het open water. Er is een Quickscan natuur (flora en fauna) nodig ter verdere analyse en ter onderbouwing van het plan. Mogelijk volgt dat er rekening gehouden dient te worden met verschillende soorten, in uitvoeringsplanning en mogelijk ook met mitigerende maatregelen. Het risico op de haalbaarheid van het plan is klein.	
	Bomen	Volgens de bomenkaart van de gemeente valt terrein Sein binnen de boomzone Sein. Het is volgens de APV verboden zonder vergunning deze bomen te vellen. Er geldt een herplantplicht voor de bomen. Er is een beschouwing gemaakt van het areaal aan boomkroonoppervlak binnen de grenzen van het plangebied. Uit de indicatieve berekening blijkt dat circa 40% van het plangebied bestaat uit boomkroonoppervlak. Dit betreft het zuidelijke deel van het plangebied. Er is circa 4.500 m2 aan plangebied zonder boomkroonoppervlak.	Indien er tijdelijk bebouwing wordt gerealiseerd van één verdieping dient een deel van de bomen te worden gekapt om de voorzieningen te realiseren. Bij twee verdiepingen is dit waarschijnlijk niet nodig. Voor de planontwikkeling is de kap van een deel van het boomkroonoppervlak niet noodzakelijk, als er met twee verdiepingen wordt gebouwd. Er is dan ook geen vervolg nodig. Indien er met één verdieping wordt gebouwd is de kap van een deel van het boomkroonoppervlak benodigd. Het verlies aan boomkroonoppervlak dient dan gecompenseerd te worden. De kap van de bomen dient te worden gedaan via een omgevingsvergunning.	
	Stikstof	Er is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2023. Aanlegfase: Uitgangspunt is dat het gebouw inclusief voorzieningen wordt gerealiseerd op het braakliggend terrein. Deze berekening komt uit. Gebruiksfase: Uitgangspunt is 60 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de N201 Cruquiusweg. Deze berekening komt uit. Een modellering van 200 mvt/etm komt ook uit (risico is dus nihil). Een berekening van de aanlegfase en gebruiksfase (50%) samen (gecumuleerd) komt uit.	Zowel de gebruiksfase als de aanlegfase komt uit. De gecumuleerde berekening komt ook uit. Het risico dat stikstof een belemmering vormt voor de planvorming is zeer laag. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Hierbij dienen de definitieve getallen (inzet materieel, verkeersbewegingen) te worden bepaald en gemodelleerd. Let op: dit betreft een indicatieve berekening!	

Water	Oppervlaktewater		De Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geanalyseerd. Hieruit volgt dat er oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig is, aan de westgrens van het gebied.	Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is mogelijk door water alternatief te bergen. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling.	
	Grondwater		In de Klimaat-effectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken. GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied wordt voor het grootste gedeelte geschat op circa 1,0 - 1,5 m onder maaiveld. GLG - De gemodelleerde GLG wordt in het grootste gedeelte van het projectgebied geschat op meer dan 2m onder maaiveld.	Er is voldoende ruimte om water te infiltreren in de omgeving en zo (in droge perioden) het grondwater op peil te houden. Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Gegeven de diepte van het grondwater zijn er geen belemmeringen te verwachten. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft.	
	Waterveiligheid		Ten behoeve van de waterveiligheid is de Legger van Hoogheemraadschap Rijnland bestudeerd. Hieruit volgt dat er geen waterkering in het plangebied aanwezig is.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er is geen vervolgonderzoek nodig.	
Bodem	Archeologie		Er is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan "Zuidoost" (19-12-2012) ter hoogte van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied geldt de dubbelbestemming "Archeologie 2". Uit de regels volgt dat er een archeologisch onderzoek nodig is voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken waarbij bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden die een oppervlakte hebben groter dan 70 m2 en verder gaan dan een diepte van 0,4 m. In de Nota Archeologiebeleid Heemstede, Toekomst voor het verleden (mei 2010) werd het gebied aangeduid met een hoge verwachtingswaarde, met eenzelfde grenzen.	Uit de archeologische dubbelbestemming volgt dat er een hoge verwachtingswaarde is. Er wordt verwacht dat voor de realisatie van het gebouw en voorzieningen lokaal graafwerkzaamheden en mogelijk ophoging van het maaiveld nodig zijn. Dit zodat het maaiveld aansluit op de directe omgeving, en ter realisatie van o.a. parkeerplekken. De grenzen voor bodemroerende werkzaamheden worden hierbij waarschijnlijk overschreden. Er dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de aanwezige waarden. Hieruit volgt mogelijk een vervolgonderzoek met bijvoorbeeld boringen of proefsleuven. Het betreft een klein risico voor de haalbaarheid van het project (voornamelijk in de planning indien er verder archeologisch onderzoek nodig is).	
	Milieu kwaliteit (Verontreiniging/ sanering)		Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket en de website van Omgevingsdienst IJmond. Er zijn voornamelijk onderzoeken uitgevoerd naar het voormalig laboratorium. Lokaal is hier de bodem mogelijk (ernstig) verontreinigd. Er is geen indicatie dat het plangebied lokaal verontreinigd is. Opmerking: de onderzoeksresultaten zijn sterk verouderd.	Op basis van de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart, de beschikbare voorgaande onderzoeken uit de GIS-viewer van de omgevingsdienst IJmond en overige beschikbare (digitale) bronnen kan het volgende geconcludeerd worden over de te verwachten bodemkwaliteit: De bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Wonen, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. De onderzoeksgegevens zijn echter onvoldoende toereikend (precieze locatie en mate van verontreiniging) om een eventueel risico voor het toekomstige gebruik te bepalen. Bovendien zijn de onderzoeksgegevens sterk verouderd. Geadviseerd wordt een gericht historisch en/of verkennend bodemonderzoek uit te voeren op de locatie. Het risico op bodemverontreiniging in het plangebied wordt ingeschat als zeer laag.	
	OO		Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontpofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er binnen het projectgebied geen historisch vooronderzoek van ontpofbare oorlogsresten is opgesteld.	Er is nog geen vooronderzoek uitgevoerd. Er worden echter geen belemmeringen verwacht gegeven dat de locatie in een woonwijk ligt.	
	Asbest		Zie ook aspect milieu kwaliteit. Binnen de plangrenzen zijn geen gebouwen aanwezig.	Er wordt niet verwacht dat er een asbestverontreiniging aanwezig is, gegeven dat er geen gebouwen hebben bestaan ter hoogte van het plangebied. Ook hebben er geen andere asbestverdachte activiteiten plaatsgevonden.	

Geotechniek	Hoogteligging		Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN3). Hieruit volgt dat het projectgebied is gelegen op -0,5 mNAP. De Meerweg heeft een hoogteligging van circa NAP +0,6 m.	Gezien de hoogteligging dient het gebied voor de realisatie van het gebouw te worden geëgaliseerd tot een vlak terrein waarop gebouwd kan worden. Gezien de beperkte verschillen in hoogteligging zijn er geen directe vervolgstappen nodig. Mogelijk dient er lokaal te worden opgehoogd om aan te sluiten op de Meerweg. Er dient rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak en groen richting lager gelegen gedeeltes. Zie ook thema afwatering. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)		Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van de klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er ten hoogte van het projectgebied een verwaarloze zetting wordt verwacht. Uit DINOloket volgt dat de grond aan de noordwest zijde van het plangebied een zandige bodemopbouw. De grond ten oosten van het plangebied bevat veen. Het plangebied lijkt hierbij op een overgang van zand- naar veengebied te liggen.	Er worden geen grote zettingen verwacht in het plangebied. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er nog een veenlaag aanwezig is in het gebied. Dit kan mogelijk een klein effect hebben op toekomstige zettingen na ophoging of plaatsing van een tijdelijk gebouw. Er wordt geadviseerd hier een nadere analyse van te verrichten, via één of meerdere boringen. Er worden echter geen belemmeringen verwacht.	
Planologie	Omgevingsplan		Ter hoogte van het projectgebied is het bestemmingsplan "Zuidoost" (19-12-2012) van de gemeente Heemstede rechtswege van toepassing onder de omgevingswet. Ter hoogte van het plangebied geldt de bestemming maatschappelijk. Hier zijn maatschappelijke instellingen mogelijk met daaraan ondergeschikte functies. De maximale bouwhoogte is 3m. Er geldt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bebouwing b'. Hier geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten hoogste 180 m2 bedraagt, en dat dit per gebouw ten hoogste 30 m2 is. Er geldt een archeologische dubbelbestemming, zie thema Archeologie.	De ontwikkeling van een gebouw voor tijdelijke bewoning is in strijd met de bestemmingen 'maatschappelijk' wanneer de bouwhoogte groter dan 3m is en het oppervlak aan gebouwen meer dan 180 m2 is. Er is daarom een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijzigen omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een BOPA benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten. De proceduuretijd hiervoor is minimaal 8 weken + 6 weken verlenging (regulier) en maximaal 26 weken + 6 weken verlenging (uitgebreid).	
	Provinciale omgevingsverordening		Het projectgebied ligt niet binnen een BPL gebied. De locatie valt niet binnen een NNN gebied. Zie hiervoor ook het thema ecologie.	Aangezien het projectgebied niet binnen de grenzen van een BPL gebied of NNN ligt worden er geen belemmeringen verwacht. Er gelden geen andere belangrijke aanwijzingen.	
	Geluid		Er is gekeken naar de gemodelleerde geluidskaart uit de atlas leefomgeving. Op deze kaart zie je hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines. In het volledige projectgebied ligt de geluidsbelasting op ongeveer 45 - 55 dB. De ontwikkeling betreft een tijdelijke bestemming.	Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van een formele toetsing. Er hoeft dus formeel niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen. Indien de gebouwen langer dan 10 jaar blijven staan dient te worden getoetst aan het aspect geluid. Naar alle waarschijnlijkheid zijn dan geen geluidwerende maatregelen noodzakelijk, gegeven de lage gemiddelde geluidsbelasting.	
	Externe Veiligheid		Het plangebied valt niet binnen een risicogebied.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Lucht/ Geur		De luchtkwaliteit wordt voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd: - PM10: 15-16 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 14 ug/m3 De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer: - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3	De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Het project is namelijk niet in betekende mate (NIBM) en daardoor uitgesloten voor verder onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit. Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.	

	Milieueffectrapportage (MER)	De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. van het Besluit milieueffectrapportage. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende beoordeling een m.e.r. nodig is. Er kan daarom waarschijnlijk volstaan worden met een aanmeldnotitie.	Er is een aanmeldnotitie milieueffectrapportage nodig. Geen belemmeringen verwacht.	
	Milieuozonering	Milieubelastende bedrijven in de omgeving van het projectgebied: - Tuincentrum 50 m. Richtafstand: 30 m. Er wordt vanuitgegaan dat het voormalig laboratorium geen milieubelastende meer heeft. Overige bedrijvigheid ligt buiten de richtafstanden of achter overige woningen.	Er vallen geen bedrijven binnen de richtafstand van de milieubelasting. Er worden geen belemmeringen verwacht. Er zijn geen vervolgstappen nodig.	
	Luchthavenindelingsbesluit	Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Dit is dus geen probleem.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Nadeelcompensatie (voorheen planschade)	Omwonende kunnen recht hebben op planschadevergoeding. Er is nader onderzoek nodig in hoeverre planschade een risico is.	Nader onderzoek nodig.	
Mobiliteit	Wegenstructuur <i>Uitgangspunt dat er in totaal circa 50 opvangplekken op het terrein worden gerealiseerd. Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (50 *1,0) + (5 * 2,0) = 60 mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.</i>	Het projectgebied is goed bereikbaar via de Meerweg. Er lopen geen wegen door het gebied heen.	Er wordt niet verwacht dat de ontsluiting via de omliggende wegen een belemmering gaan vormen op basis van de verwachte verkeersgeneratie. Er dient wel gekeken te worden hoe de ontsluiting wordt vormgegeven.	
	Parkeren	In het RFPvE voor opvanglocaties van het COA wordt voor 50 opvangplekken uitgegaan van 4 parkeerplaatsen. Dit is gelijk aan het gestelde aantal parkeerplekken dat door de gemeente Heemstede is opgenomen in de Nota Parkeernormen Heemstede 2024. Hierin wordt namelijk voor een ligging van plangebied in 'zone 2' uitgegaan van 0,7 parkeerplekken per 10 kamers. Dit levert in totaal (50 kamers) ook 4 parkeerplekken op.	Er wordt vanuitgegaan dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Er wordt uitgegaan van 4 parkeerplekken. Dit lijkt oplosbaar in de grootte van het plangebied. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.	
	Rail	Er ligt geen treinstation in de nabije omgeving van het projectgebied (circa 2,5 km).	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
Civiele Techniek	Kabels en Leidingen 	Voor een overzicht van de kabels en leidingen is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat er geen kabels en leidingen in het projectgebied aanwezig zijn.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Het wordt aanbevolen om vroegtijdig met NUTS-partijen om tafel te zitten om aansluitingen op de netwerken te bewerkstelligen. Hier zit momenteel een lange procestermijn aan vast.	
	Riolering 	Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat binnen het projectgebied geen riolering aanwezig is.	Voor de toekomstige ontwikkeling dient een aansluiting op het riool gevonden te worden. Dit is wellicht mogelijk bij de Meerweg. Er dient te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet en waar er kan worden aangesloten. Gezien het voorgenomen programma wordt dit niet als een risico gezien.	
	Kunstwerken 	Op de zuidelijke plangrens ligt een duiker in een watergang. Aangezien deze duiker op de grens ligt van het projectgebied zullen de plannen niet in conflict komen met dit kunstwerk.	Er zijn geen vervolgstappen benodigd.	
	BRM-opheffen	Binnen het projectgebied zijn er geen grote hoogteverschillen aanwezig.	Er wordt aanbevolen een verdere analyse het bouwrijp maken te maken. Er worden geen belemmering verwacht.	