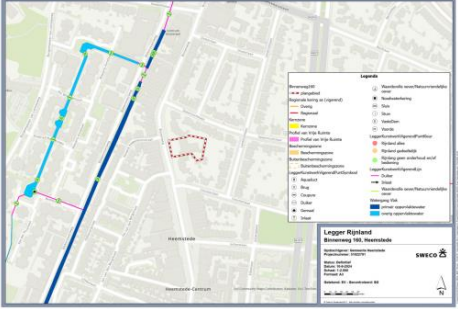
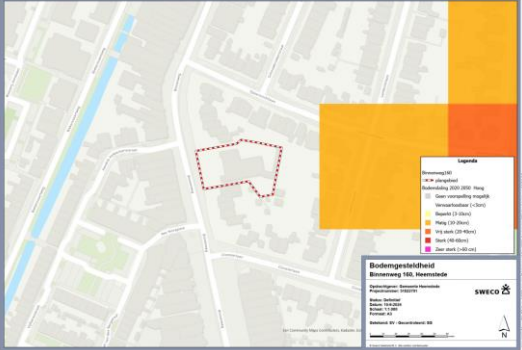


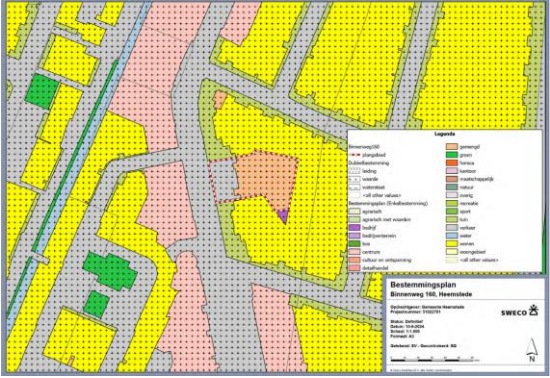
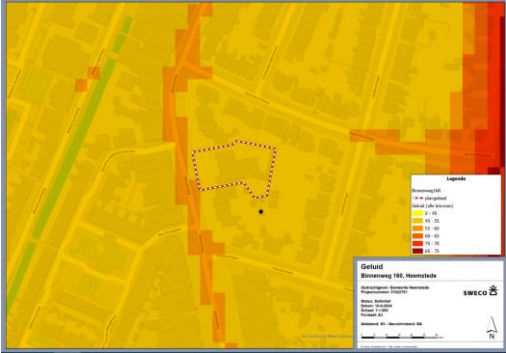
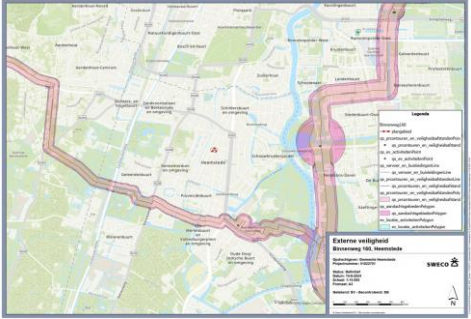
Binnenweg 160
Projectnummer: 51022701
Datum: 04-10-2024

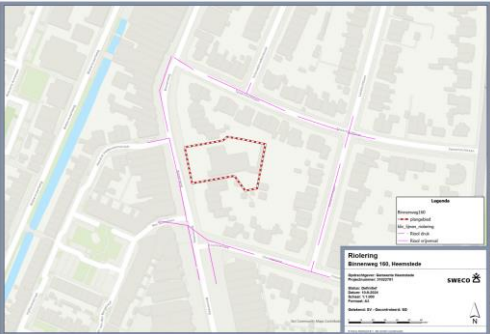
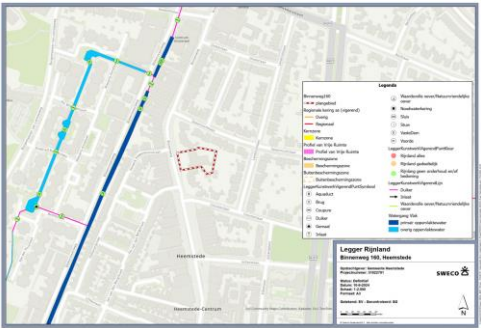
Legenda resultaat Pre-Scan

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 850 meter van een 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 ook 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 1.600 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). 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. Nesten zijn jaarrond beschermd. Werken buiten broedseizoenen. - huismus. Leeft in struiken, broedt in gebouwen. Nesten jaarrond beschermd. Werken buiten broedseizoenen. - Kauw. Broedt in gebouwen, holle bomen, gaten in de grond. Werken buiten broedseizoenen. - Gebouwbewonende vleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis. Leven o.a. rondom open water, bomenrijen, bosschages. Behoud habitat rondom het gebouw, indien aanwezig. - Huisspitsmuis. Braakliggend terrein, plangebied lijkt ongeschikt.	Uit de scan volgt dat er in de directe nabijheid van het projectgebied beschermde soorten zijn gevonden. Er is een Quickscan natuur (flora en fauna) nodig ter verdere analyse en ter onderbouwing van het plan. Voornamelijk de gierzwaluw en huismus kunnen impact hebben op de plannen, indien er nesten gevonden worden. De nesten zijn jaarrond beschermd en mogen niet zomaar worden verwijderd. Dit kan impact hebben op de verbouwing van het pand. Er wordt geadviseerd om in het najaar van 2024 een Quickscan uit te voeren. Indien hier vervolgonderzoeken uit naar voren komen, kunnen deze tijdens het voorjaar in 2025 worden uitgevoerd (voor een scan naar nesten).	
	Bomen	Volgens de bomenkaart van de gemeente valt het plangebied niet binnen een boomzone. Er staan echter wel twee monumentale, beeldbepalende bomen op het terrein. Dit betreft een beuk en een haagbeuk achter het gebouw. Het is volgens de APV verboden zonder vergunning deze bomen te vellen. De bomen mogen niet worden gekapt.	Het huidige gebouw wordt verbouwd. Er wordt vanuitgegaan dat er niet of nauwelijks iets verandert aan het buitenterrein. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Er dient wel strikt rekening gehouden te worden met de monumentale bomen tijdens de verbouwing.	
	Stikstof	Er is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2023. Aanlegfase: Uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Deze berekening komt uit. Gebruiksfase: Uitgangspunt is 60 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de Heemsteedse Dreef. 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	Ten behoeve van de analyse van het oppervlaktewater is de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland geanalyseerd. Hieruit volgt dat er geen oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig is.	,	
	Grondwater	In de Klimaateffectatlas 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 - 1,5m onder maaiveld. GLG -De gemodelleerde GLG wordt in het grootste gedeelte van het projectgebied geschat op 1,5 - 2m onder maaiveld.	Er worden geen belemmeringen verwacht op het gebied van grondwater. Er wordt namelijk niet vanuitgegaan dat er grote veranderingen aan het terrein optreden (behalve verbouwing van het gebouw).	

Bodem	Waterveiligheid		Ten behoeve van de analyse naar de waterveiligheid in het gebied is de Legger Waterveiligheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland bestudeerd. Hieruit volgt dat er geen kunstwerken of andere waterkeringen aanwezig zijn in het projectgebied.	Ten aanzien van waterveiligheid worden geen belemmeringen verwacht.	
	Archeologie		Er is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan "Centrum en omgeving" (28-04-2011) ter hoogte van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied geldt de dubbelbestemming "Archeologie 5". 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 2.500 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 lage verwachtingswaarde, met eenzelfde grenzen.	Uit de archeologische dubbelbestemming volgt dat er een lage verwachtingswaarde is. Gegeven dat het huidige gebouw wordt verbouwd is er geen vervolganalyse archeologie nodig. Er zijn geen belemmeringen te verwachten.	
	Milieuqualiteit (Verontreiniging/ sanering)		Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket en de website van Omgevingsdienst IJmond.	Op basis van de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart 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 ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Industrie, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. Vooralsnog worden geen belemmeringen verwacht, eventueel aanwezige (historische) verontreinigingen in de (onder)grond wordt bij het toekomstige gebruik van de locatie niet als een risico beschouwd. Er is geen onderzoek nodig, gezien er niet geroerd gaat worden in de grond.	
	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 is geen onderzoek nodig, gezien er niet geroerd gaat worden in de grond.	
	Asbest		Zie ook aspect milieuqualiteit. Binnen de plangrenzen is een gebouw aanwezig, dat is gebouwd in 1959 (BAG). Hiermee vormt de bebouwing een asbest verdachte locatie.	Het is raadzaam om een asbest onderzoek uit te voeren binnen de reeds bestaande bebouwing. Gezien de staat van het gebouw en het bouwjaar vormt de uitkomst van dit onderzoek een klein risico op de haalbaarheid van deze locatie om op relatief korte termijn een opvanglocatie te realiseren.	
Geotechniek	Hoogteligging		Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN3). Hieruit volgt dat het projectgebied is gelegen op circa +1,1m mNAP en +1,5 mNAP.	Het huidige gebouw wordt verbouwd. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht. Er dient rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak en groen richting lager gelegen gedeeltes.	
	Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)		Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er ter hoogte van het projectgebied een verwaarloosbare zettingsgevoeligheid wordt verwacht.	Er worden ten aanzien van de bodemgesteldheid geen grote belemmeringen verwacht.	

Planologie	Omgevingsplan 	Ter hoogte van het projectgebied is het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" (28-4-2011) van de gemeente Heemstede rechtswegs van toepassing onder de omgevingswet. Op het plangebied gelden meerdere bestemmingen, afhankelijk van de exacte locatie in het projectgebied gelden de volgende bestemmingen: - verkeer. voorkant van het gebouw, bij de straat. wegen, verblijfsgebieden, e.d. zijn toegestaan. Gebouwen alleen binnen de bouwvlakken. - gemengd - 9. Ter hoogte van het gebouw en achter op de kavel. Bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, en maatschappelijke doeleinden. - bedrijf - 1. Aan de zuidkant van de kavel. Bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn hier toegestaan. Er geldt een archeologische dubbelbestemming, zie thema Archeologie. Er geldt een wro-zone wijzigingsgebied. B&W zijn bevoegd de bestemmingen Gemengd-9 en Verkeer hier te wijzigen in Wonen of Tuin.	De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke 'doeleinden'. Er wordt hierbij geen duidelijkheid verschaft of tijdelijke huisvesting hieronder valt. In de begrippenlijst van het bestemmingsplan is maatschappelijke 'voorziening' opgenomen zijnde "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorziening, voorziening ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening." Daarnaast is B&W bevoegd de functie te wijzigen in Wonen, waar het wonen toegestaan is. De ontwikkeling van tijdelijke bewoning in het gebouw is daarom niet in strijd met de maatschappelijke functie en/of woonfunctie die mogelijk is in het gebouw en de achterkavel. Er zijn geen vervolgstappen nodig.	
	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. Gegeven dat er in de huidige situatie volgens het bestemmingsplan een geluidgevoelige functie is toegestaan (wonen), vormt geluid geen bezwaar voor de planvorming.	
	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: 16-18 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 16-20 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. Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.	
Mobiliteit	Milieueffectrapportage (MER)	De ontwikkeling betreft het verbouwen van een huidig gebouw. Er is hiervoor geen milieueffectrapportage nodig.	Er is geen milieueffectrapportage nodig.	
	Milieuozonering	Milieubelastende bedrijven in de omgeving van het projectgebied: - Geen	Er vallen geen bedrijven binnen de richtafstand van de milieubelasting. Er worden geen belemmeringen verwacht. Er zijn geen vervolgstappen nodig.	
	Luchthavenindulingsbesluit	Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Dit vormt geen probleem.	Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Nadeelcompensatie (voorheen planschade)	De tijdelijke huisvesting past binnen het huidige bestemmingsplan.	Er is geen verder onderzoek naar planschade nodig.	
	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. Er is al een ontsluiting op de Binnenweg aanwezig.	Er wordt niet verwacht dat de huidige ontsluiting via de omliggende wegen een belemmering gaan vormen op basis van de verwachte verkeersgeneratie. Er is geen vervolgonderzoek nodig.	
Mobiliteit	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.	Momenteel wordt er geparkeerd op het terrein. Er zijn meer dan 4 parkeerplekken aanwezig. Er is dus voldoende ruimte om te parkeren. Er zijn geen vervolgstappen nodig.	
	Rail	Er ligt geen treinstation in de nabije omgeving van het projectgebied (circa 500m).	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 enkele kabels en leidingen in het gebied aanwezig zijn. Op het bestaande pand is een data kabel aangesloten. Daarnaast lopen er lage- en middenspanningskabels over het terrein langs de bestaande bebouwing. Zo te zien is er vlak buiten het projectgebied een transformatorhuisje gesitueerd.	Er worden geen belemmeringen verwacht. Er lopen kabels en leidingen door het projectgebied, maar er wordt niet verwacht dat er moet worden gegraven. Er is geen vervolg nodig.	
	Riolering		Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat binnen het projectgebied geen riolering aanwezig is.	Er wordt vanuitgegaan dat er momenteel al een aansluiting op het riool aanwezig is. Het is echter onzeker of deze voldoende capaciteit heeft voor de hoeveelheid aan mensen die er mogelijk komen te verblijven. Er dient nog te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet. De aansluiting is waarschijnlijk reeds gemaakt voor het huidige gebouw, op de Binnenweg. Er worden geen belemmeringen verwacht.	
	Kunstwerken		Binnen het projectgebied zijn er geen kunstwerken aanwezig.	Er zijn geen vervolgstappen benodigd.	
	BRM-ophogen		Binnen het projectgebied zijn er geen grote hoogteverschillen aanwezig.	Er zijn geen vervolgstappen benodigd.	