

Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving

Project	<i>Glipperweg 55-57 Heemstede</i>
Status	1.0
Projectnummer	24267
Kenmerk	24267.01
Datum	6 oktober 2025
Auteur	<i>R. Immerzeel</i>
Controle	<i>mr. A.B. Groeneveld</i>



COLOFON

Mees Ruimte & Milieu | Postbus 854 | 2700 AW Zoetermeer

085 – 744 08 38

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch op geluidsband of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Mees Ruimte & Milieu.

INHOUDSOPGAVE

1	Aanleiding en doel	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Project en toetsing omgevingsplan	7
2.1	Projectbeschrijving	7
2.2	Toetsing omgevingsplan	10
3	Ruimtelijk beleid	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Omgevingswaarden	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Onderbouwing inpassing en participatie	28
4.1	Onderbouwing inpassing van het project	28
5	Omgevingskwaliteit	30
5.1	Cultuurhistorie, monumenten en archeologie	30
5.2	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	31
6	Aspecten fysieke leefomgeving	33
6.1	Milieuzonering	33
6.2	Asbest	34
6.3	Bodem	35
6.4	Externe veiligheid	36
6.5	Geluid	39
6.6	Gezondheid	42
6.7	Kabels en leidingen	43
6.8	Licht	45
6.9	Lucht	46
6.10	Luchthavenindelingsbesluit	48
6.11	Milieueffectrapportage	50
6.12	Mobiliteit en parkeren	51
6.13	Natuur	55
6.14	Ontploffbare oorlogsresten	60
6.15	Trillingen	60
6.16	Waterbelang	61
6.17	Windhinder	65
7	Beschrijving uitvoerbaarheid	67
7.1	Economische uitvoerbaarheid	67

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
8	Conclusie ETFAL	68

Bijlagen

1	Archeologisch onderzoek (Transect)
2	Asbestonderzoek (Found Advies & Onderzoek)
3	Verkennd bodemonderzoek (RSK)
4	Akoestisch onderzoek (M+P)
5	Quickscan flora en fauna (Equipe Adviseurs)
6	Nader onderzoek vleermuizen (Sweco)
7	Stikstofberekening (Equipe Adviseurs)
8	Memo waterberging
9	Programma van Eisen Archeologie (Transect)
10	Verslag informatieavond 10 december 2024
11	Verslag informatieavond 25 februari 2025

1 AANLEIDING EN DOEL

1.1 AANLEIDING

In opdracht van de gemeente Heemstede heeft Mees Ruimte & Milieu een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving opgesteld voor de gewenste ontwikkeling van 18 flexibele wooneenheden ter plaatse van de Glipperweg 55-57 in Heemstede. Omdat de ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende omgevingsplan, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplan activiteit' (hierna: BOPA). Onderdeel van deze omgevingsvergunning is de motivatie om af te wijken van het geldende omgevingsplan, de zogenoemde 'Goede Onderbouwing van (de effecten op) de Fysieke LeefOmgeving' (hierna: GOFLO). Voorliggende rapportage betreft de GOFLO, waarin wordt gemotiveerd dat sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (hierna: ETFAL).

1.2 PROJECTGEBIED

Het projectgebied is gelegen aan de Glipperweg 55-57 in Heemstede. Het projectgebied heeft de kadastrale perceelcode C 3532 met de gemeentelijke code HSDO1 van de kadastrale gemeente Heemstede.

Figuur 1. Luchtfoto projectgebied (bron: eigen bewerking QGIS)



1.3 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Het betreft de onderbouwing waarom sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). De hiernavolgende hoofdstukken zijn als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt het project (de beoogde ontwikkeling) beschreven en vindt toetsing aan het geldende omgevingsplan plaats.
- Hoofdstuk 3: In dit hoofdstuk worden de relevante beleidskaders beschouwd.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de omgevingskwaliteit, waarbij onder meer de stedenbouwkundige inpassing, archeologie en cultuurhistorie aan bod komen.
- Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk betreft een beschrijving van de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waar omgevingsaspecten zoals bodem, geluid en gezondheid aan bod komen.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het project beschreven.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk betreft de conclusie ten aanzien van de ETFAL.

2 PROJECT EN TOETSING OMGEVINGSPLAN

2.1 PROJECTBESCHRIJVING

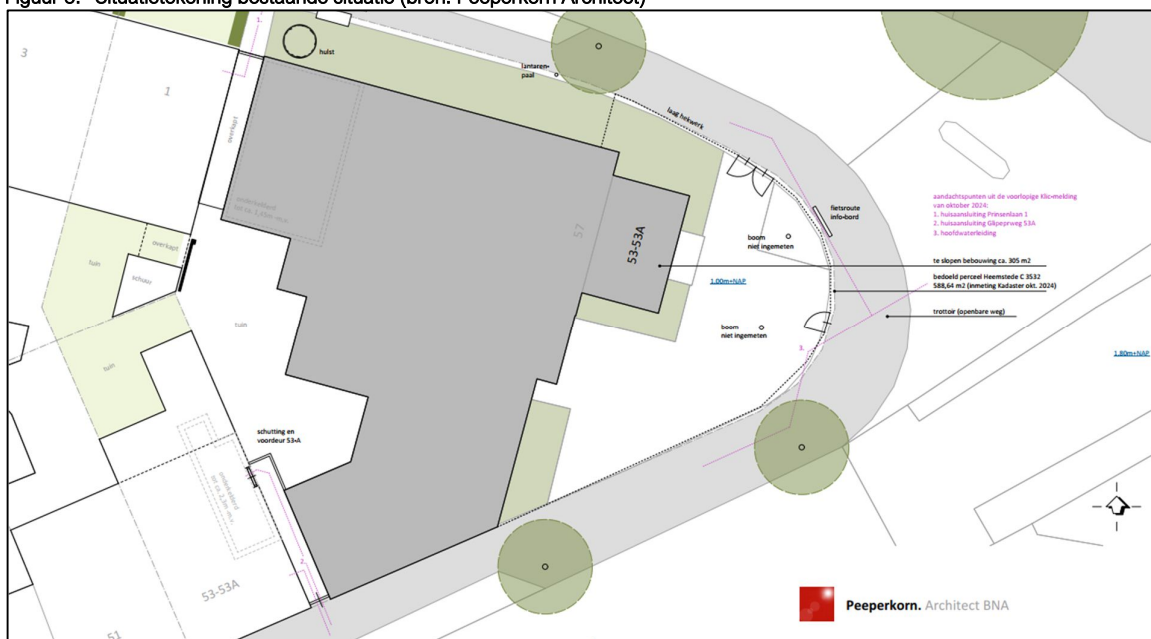
2.1.1 Huidige situatie

In de huidige situatie zijn reeds twee gebouwen gesitueerd, waar een maatschappelijke functie (nr. 57) en een woning is gevestigd (nr. 55) aan de Glipperweg in Heemstede. Het betreft een voormalig buurthuis. Het projectgebied is grotendeels verhard, zo is het maaiveld verhard met tegels en klinkers. De locatie is tijdelijk in gebruik als noodopvang voor vluchtelingen.

Figuur 2. Uitsnede bestaande locatie (bron: Google Maps)



Figuur 3. Situatietekening bestaande situatie (bron: Peeperkorn Architect)



2.1.2 Toekomstige situatie

Het doel is de bestaande gebouwen aan de Glipperweg 55 – 57 te slopen, waarna er 18 flexibele woonunits met een gemeenschappelijke ruimte worden gebouwd. Deze woningen worden voor verschillende doelgroepen gerealiseerd, kwetsbare doelgroepen zoals:

- Economische daklozen: iemand die zijn of haar woning verliest door financiële omstandigheden. Vaak gaat het om mensen die door een scheiding, baanverlies en/of steeds hoger wordende huurprijzen tijdelijk hun woning kwijt raken;
- Statushouders;
- Ouderen: inwoners van 65 jaar of ouder met een gecombineerde woon- en zorgvraag (niet begeleid);
- Jongeren 18-28 met een opvang- of verblijfbehoeftte zónder dat er intensieve zorg nodig is.

De wooneenheden beschikken over een eigen sanitair en keukentje. Aan de voorzijde van de gebouwen worden 13 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt een inpandige fietsenberging gerealiseerd. Tussen de gebouwen wordt een groenterrein gerealiseerd, waar ook een wadi onder gelegd wordt.

Figuur 4. Situatietekening toekomstige situatie begane grond (bron: Peepkorn Architect)



Op de daken van de nieuwe gebouwen is tevens ruimte voor zonnepanelen en installaties. De panelen en installaties komen minimaal 1,5 meter vanaf de voorgevel, minimaal 1 meter vanaf andere gevels en minimaal 2 meter vanaf erfgrenzen op de daken te liggen.

De beoogde woningen bestaan qua bouwstijl grofweg uit drie varianten, optie A, B en C. Optie A wordt gesitueerd ter plaatse van de voormalige woninglocatie van nummer 55 aan de Glipperweg en gerealiseerd aan de Prinsenlaan en kent een bouwhoogte van 6,5 meter. Optie B kent een bouwhoogte van 6,3 meter en heeft dakkapellen op de voorgevel. Op de hoek van de Glipperweg en de Prinsenlaan wordt een kapwoning gerealiseerd met een nokhoogte van 10,5 meter en een goothoogte van 7,1 meter. In de woningen worden in totaal acht vleermuiskasten opgenomen in de spouw van de gebouwen.

Figuur 5. Uitsnede straat- en kopgevel gezien vanaf Glipperweg (bron: Peeperkorn Architect)



Figuur 6. Uitsnede straatgevel gezien vanaf Prinsenlaan (bron: Peeperkorn Architect)



2.2 TOETSING OMGEVINGSPLAN

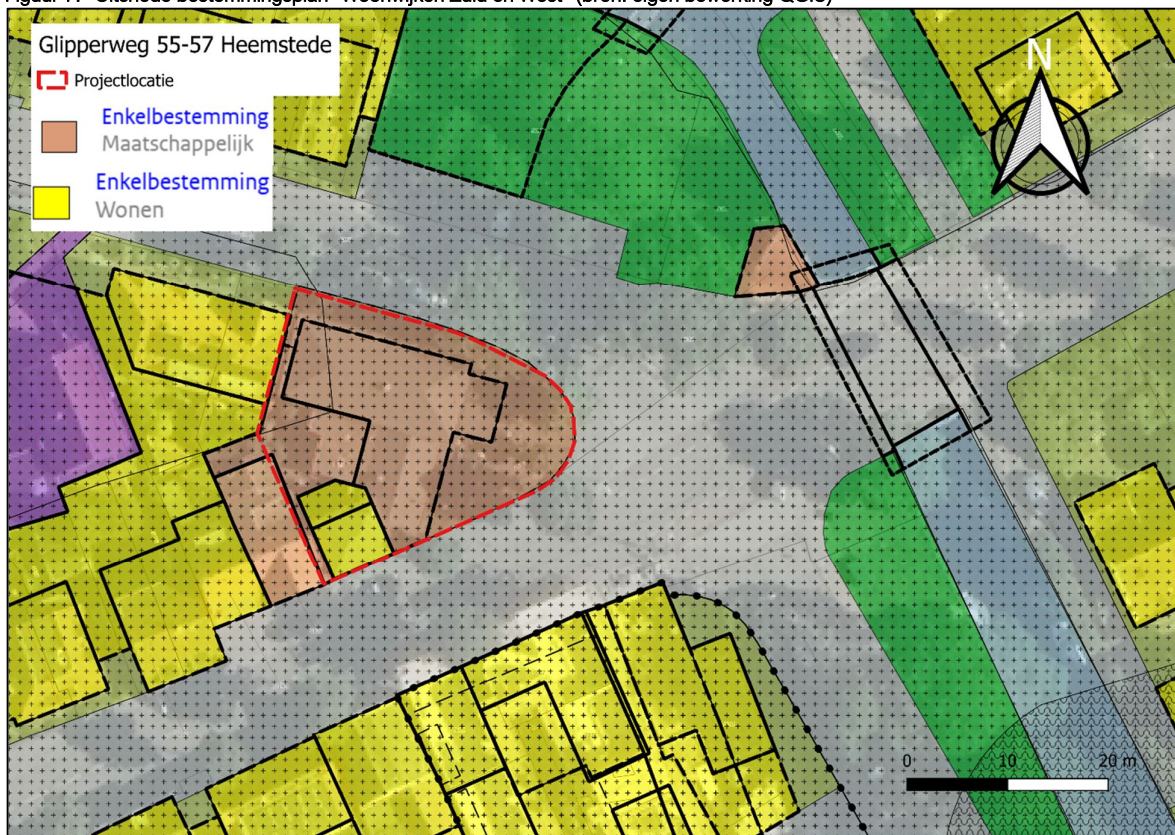
Ter plaatse van de projectlocatie geldt het “Omgevingsplan gemeente Heemstede” (/akn/nl/act/gm0397/2020/omgevingsplan), zoals gepubliceerd op 27 mei 2024 en in werking per 28 mei 2024. De projectlocatie valt onder het tijdelijk deel van het omgevingsplan, aangezien de voormalige bestemmingsplannen nog niet zijn omgezet in een definitief omgevingsplan.

Om deze reden wordt voor de planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden gekeken naar de bestemmingsplannen die gelden ter plaatse van de projectlocatie.

2.2.1 Bestemmingsplan Woonwijken Zuid en West

Het bestemmingsplan “Woonwijken Zuid en West” is vastgesteld op 31 oktober 2023 door de gemeenteraad van Heemstede. Ter plaatse van de projectlocatie gelden de bestemmingen ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is tevens een functieaanduiding ‘maatschappelijk’ opgenomen. Daarnaast gelden de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 5’. Er is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ de maximum bouwhoogte 7 meter en de maximum goothoogte 5 meter bedraagt. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is tevens een bouwvlak opgenomen en hierbinnen is aan de straatgevelzijde een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum goothoogte van 5 meter opgenomen. Achter de voorgevel geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter en een maximum goothoogte van 3 meter.

Figuur 7. Uitsnede bestemmingsplan "Woonwijken Zuid en West" (bron: eigen bewerking QGIS)



Relatie tot ontwikkeling

Onder de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke instellingen toegestaan met daaraan ondergeschikt o.a. parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. Een maatschappelijke instelling is een educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorziening, en voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening. Binnen de bestemming 'Wonen' is het wonen, al dan niet in combinatie met een aan-huis-gebonden beroep toegestaan. Daarnaast zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan, omdat de aanduiding 'maatschappelijk' is opgenomen ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.

Het realiseren van 18 flexibele wooneenheden past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijk', maar wel binnen de bestemming 'Wonen'. Het realiseren van huisvesting van vluchtelingen past wel binnen de maatschappelijke functies.

Daarnaast wordt met de realisatie van wooneenheden buiten het bestaande bouwvlak gebouwd, wat volgens artikel 17.2.1 onder a en artikel 23.2.1 onder a niet is toegestaan. Vervolgens wordt met de realisatie van de wooneenheden de maximale toegestane bouw- en goothoogte van 7 respectievelijk 5 meter overschreden door de realisatie van het woonhuis op de kop van de Glipperweg en de Prinsenlaan met een bouwhoogte van 10,1 meter en een goothoogte van 6,9 meter.

Om de strijdigheden mogelijk te maken, is een afwijking van het omgevingsplan, specifiek het bestemmingsplan noodzakelijk.

Conclusie

Er moet afgeweken worden van het bestemmingsplan, onderdeel van het omgevingsplan. Dit kan doorlopen worden met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

2.2.2 Bestemmingsplan horeca en terrassen

Het bestemmingsplan horeca en terrassen is vastgesteld op 31 oktober 2019 door de gemeenteraad van Heemstede. Het bestemmingsplan regelt de locatie waar terrassen, behorende bij horecabedrijven zijn toegestaan.

Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden geen terrassen gerealiseerd, waardoor het bestemmingsplan niet van toepassing is op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

2.2.3 Bestemmingsplan aanvullende voorschriften parkeren

Het bestemmingsplan aanvullende voorschriften parkeren is vastgesteld op 30 januari 2020 door de gemeenteraad van Heemstede. Het doel van het bestemmingsplan was om te komen tot een actueel juridisch-planologisch kader voor het grondgebruik dat betrekking heeft op het aspect parkeren bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Relatie tot ontwikkeling

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeren'. In artikel 3.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota, zoals opgenomen in Bijlage 1 'Nota Parkeernormen Heemstede'. Indien de gemeentelijke parkeernota wordt geactualiseerd of gewijzigd, moet hieraan worden getoetst.

Het bevoegd gezag kan doormiddel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 indien kan worden aangetoond door de initiatiefnemer dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig belast wordt.

In paragraaf 5.14 is uiteengezet hoe invulling wordt gegeven aan de parkeersituatie.

Conclusie

Bij de ontwikkeling moet getoetst worden aan de parkeernormen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. In paragraaf 5.14 wordt dit nader uitgewerkt.

2.2.4 Bestemmingsplan Flitsbezorgingsdiensten

Het bestemmingsplan Flitsbezorgingsdiensten is vastgesteld op 19 oktober 2023 door de gemeenteraad van Heemstede. Het bestemmingsplan regelt de beperking voor flitsbezorgdiensten in de gemeente Heemstede.

Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling worden geen flitsbezorgdiensten gerealiseerd, waardoor het bestemmingsplan niet van toepassing is op de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het bestemmingsplan is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

2.2.5 Strijdigheden met het omgevingsplan

In paragraaf 2.2 heeft toetsing aan het omgevingsplan plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling op de volgende onderdelen in strijd is met het omgevingsplan:

- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn geen woningen toegestaan (behoudens de huisvesting van vluchtelingen);
- De gebouwen worden buiten het bestaande bouwvlak gesitueerd;
- Met de realisatie van de wooneenheden de maximale toegestane bouw- en goothoogte van 7 respectievelijk 5 meter overschreden door de realisatie van het woonhuis op de kop van de Glipperweg en de Prinsenlaan met een bouwhoogte van 10,5 meter en een goothoogte van 7,1 meter.

Om het beoogd initiatief in zijn geheel te kunnen realiseren is een nieuw juridisch-planologisch kader benodigd. Voorliggende GoFlo voorziet in een motivering ter ondersteuning van de omgevingsvergunning voor een BOPA.

3 RUIMTELIJK BELEID

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met de ambities: wat willen we bereiken? Vervolgens worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;*
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel;*
3. *Sterke en gezonde steden en regio's;*
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de NOVI is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. *Combineren boven enkelvoudig;*
2. *Kenmerken & identiteit;*
3. *Afwentelen voorkomen.*

3.1.1.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op het belang 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. In de NOVI is opgenomen dat bij kwaliteit het niet alleen gaat om de woning, maar ook om de woon- en leefomgeving. Voorzien in de huisvesting van verschillende doelgroepen waaronder statushouders is onderdeel van dit belang volgens de NOVI.

3.1.1.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het belang 'zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften'. De overige belangen uit de NOVI zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling en wordt niet ingegaan op de huisvesting van verschillende doelgroepen.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan onder meer regels over omgevingswaarden, instructieregels en beoordelingsregels. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten waarmee overheden het beleid van een omgevingsvisie kunnen uitvoeren. Deze moet objectief zijn vast te stellen en meetbaar zijn. De rijksomgevingswaarden zijn vastgesteld in hoofdstuk 2 van het Bkl. De rijksomgevingswaarden luiden als volgt:

- Lucht
- Waterveiligheid primaire waterkeringen
- Oppervlaktewaterkwaliteit
- Grondwater
- Bronnen voor drinkwater
- Zwemmen in oppervlaktewater
- NEC omgevingswaarden

Provincies en gemeenten mogen afwijkende of aanvullende omgevingswaarden stellen voor luchtkwaliteit, zwemwater en waterkwaliteit. Ook kunnen ze omgevingswaarden stellen voor onderwerpen waarover het Rijk geen omgevingswaarden stelt. Hierbij te denken aan omgevingswaarde voor geur- of lichthinder.

Instructieregels

Een instructieregel is een algemene regel waarmee een bestuursorgaan aan een ander bestuursorgaan aangeeft hoe dat orgaan een taak of bevoegdheid moet uitoefenen. Instructieregels gaan over de inhoud, toelichting of motivering van een instrument dat een bestuursorgaan op grond van de Omgevingswet kan inzetten. Voor deze GOFLO is met name hoofdstuk 8 van het Bkl relevant. Dit hoofdstuk bevat respectievelijk de instructieregels voor omgevingsvergunningen.

Regels voor monitoring

Bij monitoring verzamelen bestuursorganen gedurende langere tijd op systematische wijze gegevens over de fysieke leefomgeving of onderdelen daarvan.

3.1.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving of het Besluit bouwwerken leefomgeving. Beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen waarvoor decentrale overheden de vergunningplicht bepalen staan in het omgevingsplan, de waterschapsverordening of de omgevingsverordening.

In relatie tot de onderhavige ontwikkeling geldt dat de gemeente, en daar waar het wateraspecten betreft het desbetreffende waterschap, het bevoegde gezag is. In het Bkl zijn specifieke beoordelingsregels voor een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplanse) omgevingsplan activiteit opgenomen (artikel 8.0b t/m 8.0e Bkl). Artikel 8.0b, eerste lid, in hoofdstuk 8 van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies over omgevingsplannen het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De toets aan deze instructieregels vindt plaats in de paragrafen waarin de desbetreffende omgevingsaspecten worden behandeld.

3.1.2.2 Conclusie

De relevante randvoorwaarden uit het Bkl komen in deze GoFlo bij uitwerking van de omgevingsaspecten nader aan bod.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

De Omgevingsvisie NH2050 is vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland op 19 november 2018. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. De Omgevingsvisie richt zich op lange termijn ambities en doelen, met oog voor kwaliteiten die de provincie langjarig wil koesteren en die proberen in te spelen op veranderingen en transities die tijd nodig hebben. De visie spreekt zich uit over het Waarom en deels over het Wat. Onder de hoofddambitie 'Balans tussen economische groei en leefbaarheid' zijn samenhangende ambities geformuleerd. De ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. In die bewegingen worden meerdere ontwikkelprincipes gehanteerd. Alle ontwikkelprincipes hangen met elkaar samen. De bijbehorende deelambities zijn:

1. Leefomgeving: een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving, met als doel:
 - a. een klimaatbestendig en waterrobuust Noord-Holland;
 - b. het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving;
 - c. het vergroten van de biodiversiteit in Noord-Holland.
2. Gebruik van de leefomgeving: ruimtelijke ontwikkelingen faciliteren, met als doel:
 - a. een duurzame economie met innovatie als belangrijke motor;
 - b. vraag en aanbod van woon- en werklocaties beter met elkaar in overeenstemming brengen;
 - c. dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden;
 - d. het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.
3. Energietransitie: Noord-Holland als samenleving in 2050 klimaatneutraal en gebaseerd op hernieuwbare energie.

3.2.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling komt er meer aanbod voor een urgent probleem; het tijdelijk huisvesten van verschillende doelgroepen die dringend huisvesting nodig hebben. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 18 verblijfseenheden voor deze doelgroepen. Er kan gesteld worden dat de huisvesting de woningvoorraad niet in de weg staat omdat er geen (potentiële) woningen verloren gaan met de komst van de woonunits voor verschillende doelgroepen.

3.2.1.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsvisie NH2050.

3.2.2 Omgevingsverordening NH2022

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet (laatst gewijzigd op 1 juli 2025).

De Omgevingsverordening NH2022 vertaalt de ambities, ontwikkelprincipes en de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050. In de Omgevingsverordening NH2022 zijn daarnaast de provinciale regels over de fysieke leefomgeving opgenomen.

3.2.2.1 Relatie tot ontwikkeling

De Omgevingsverordening NH2022 is opgebouwd uit artikelen die toezien op het gehele grondgebied en specifieke werkingsgebieden. Hieronder wordt eerst de toets aan de regels voor het gehele grondgebied uitgevoerd. Vervolgens zal de relatie van de werkingsgebieden tot de voorgenomen ontwikkeling nader worden beschouwd.

Regels voor het gehele grondgebied

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

Artikel 6.12 van de Omgevingsverordening NH2022 bepaalt dat subparagraaf 6.2.2.1 van de omgevingsverordening gaat over regionale afstemming bij nieuwe stedelijke functies. In deze subparagraaf is de verplichting opgenomen tot regionale afstemming in het geval een nieuwe stedelijke functie wordt mogelijk gemaakt. Daar is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van.

De motivering van de behoefte aan de ontwikkeling volgt uit het gemeentelijk woonbeleid opgenomen in de gemeentelijke beleidsparagrafen (zie paragraaf 3.4).

Risico's van klimaatverandering

Artikel 6.75 bepaalt het volgende:

1. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:
 - a. wateroverlast;
 - b. overstroming;
 - c. hitte;
 - d. droogte (watertekort en verzilting);
 - e. natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
 - f. ecologische en chemische waterkwaliteit.
2. Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's.
3. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw.
4. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking van het derde lid rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

In artikel 12.1 van de Omgevingsverordening is opgenomen dat het oude recht van toepassing blijft als voor de inwerkingtreding van de betreffende bepaling van deze verordening:

- a. voor een besluit waarop afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, een ontwerp ter inzage is gelegd en het besluit binnen 2 jaar na terinzagelegging is genomen;
- b. voor andere besluiten op aanvraag dan genoemd in onderdeel a, een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar na de datum van indiening van de aanvraag is genomen.

In artikel 12.8 is bepaald dat in afwijking van artikel 12.1, artikel 6.75, tweede tot en met vijfde lid, niet van toepassing is als voor 1 januari 2026:

- a. voor een besluit waarop afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, een ontwerp ter inzage is gelegd en het besluit binnen twee jaar na terinzagelegging is genomen;
- b. voor andere besluiten op aanvraag dan genoemd in onderdeel a, een aanvraag om het besluit is ingediend en het besluit binnen 2 jaar na de datum van indiening van de aanvraag is genomen.

Relatie tot ontwikkeling

De aanvraag omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling wordt ingediend voor 1 januari 2026 en op de aanvraag is de reguliere procedure van toepassing. Om deze reden wordt op basis van het overgangsrecht uit de Omgevingsverordening NH2022 (artikel 12.8) een risicoanalyse gegeven van de onderdelen wateroverlast, overstroming, hitte, droogte (watertekort en verzilting), natuurinclusiviteit en biodiversiteit en ecologische en chemische waterkwaliteit. De toepassing van maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van de risico's en toetsing aan het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw kunnen volgens het overgangsrecht achterwege blijven.

Wateroverlast

In het kader van wateroverlast wordt het nieuwe gebouw gerealiseerd met een alternatieve manier om het regenwater in de grond te infiltreren. Aangezien het grondwaterpeil hier ver onder maaiveld staat, is er veel mogelijkheid tot direct infiltreren in de bodem.

- Het water dat geloosd wordt aan de kant van de binnentuin wordt geloosd in de wadi.
- Het water dat geloosd wordt aan de straatzijde wordt geloosd in de geveltuintjes.

De waterberging voldoet aan de vereisten van de Hemelwaterverordening van de gemeente en heeft een berging dat bestand is om 60 mm op te vangen.

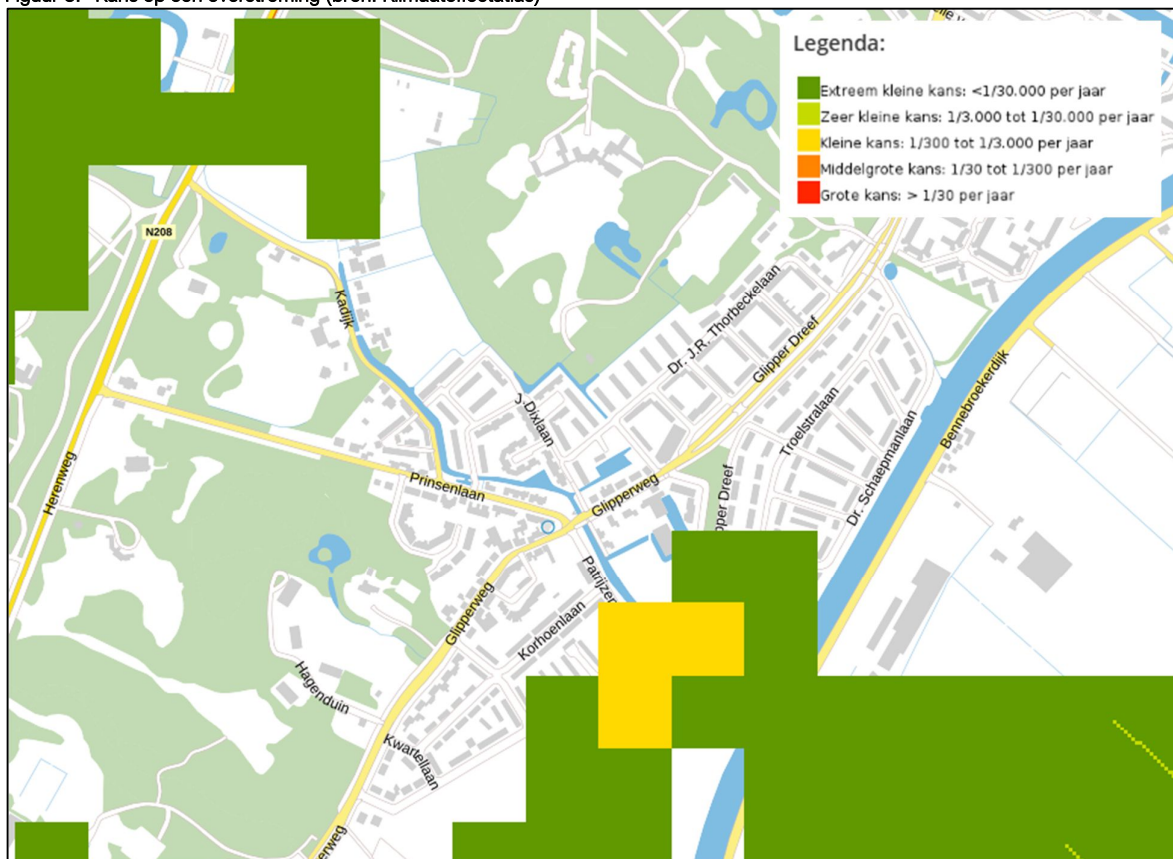
Hittestress

De projectlocatie is in de huidige situatie nagenoeg volledig verhard. Aan de voorzijde van de gebouwen worden groene voortuinen aangelegd. Daarnaast wordt tussen de gebouwen een groenterrein gerealiseerd, waar ook een wadi wordt gerealiseerd. Dit draagt bij aan de verbetering van de hittestress voor bewoners.

Overstroming

Op basis van de Klimateffectatlas zijn kaarten beschikbaar waar de kans op een overstroming is afgebeeld. De projectlocatie is niet gelegen binnen het gebied waar een kans op een overstroming is. Op basis van de analyse blijkt dat er nauwelijks een kans is op een overstroming in het projectgebied. De beoogde ontwikkeling heeft op zichzelf staand geen mogelijkheden om deze kans te verminderen. Daarnaast is het zeer onwaarschijnlijk dat een overstroming tijdens een mensenleven zal gebeuren, waardoor geen risico voor de beoogde ontwikkeling wordt verwacht.

Figuur 8. Kans op een overstroming (bron: Klimaateffectatlas)



Droogte (watertekort en verzilting)

Men spreekt van verzilting als het chloridegehalte (het zoutgehalte) van zoetwater toeneemt. Dit kan verschillende oorzaken hebben, maar in Nederland komt het vooral voor in tijden van droogte. De beoogde ontwikkeling heeft geen directe gevolgen voor het watertekort en verzilting van het drinkwater. Met de realisatie van het waterretentiesysteem in de wadi wordt ervoor gezorgd dat hemelwater langer wordt vastgehouden, waarbij de vegetatie op het binnenterrein een deel van het water vasthoudt zoals een spons dat doet en geven het langzaam weer af. Bomen, struiken en klimplanten houden ook regenwater vast.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

In de beoogde gebouwen worden voor vleermuizen permanente kraamkasten en permanente zomer- en paarkasten geïntegreerd. Dit draagt bij aan de natuurinclusiviteit van het plan. Daarnaast wordt zowel aan de zijde van de Prinsenlaan en de Glipperweg een klimrek voor klimplanten gerealiseerd, wat de biodiversiteit ten goede komt.

Ecologische en chemische waterkwaliteit

In de paragrafen 6.13 en 6.16 zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling besproken op de ecologische en chemische waterkwaliteit. Zo is er geen geschikte begroeiing, oppervlaktewater of een verbinding met ander oppervlaktewater aanwezig op de projectlocatie. Beschermde vissoorten zijn dan ook niet aanwezig en worden niet verwacht.

Het grondwater is waargenomen op een diepte van circa 2,8 m-mv. Er zijn in het onderzochte grondwater geen overschrijdingen van de signaleringswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving aangetoond (zie paragraaf 5.3).

Specifieke werkingsgebieden

Op basis van de digitale viewer van de Omgevingsverordening NH2022 (te raadplegen via Regels op de Kaart) kan beoordeeld worden binnen welke specifieke werkingsgebieden de projectlocatie is gelegen. Dit betreffen de volgende werkingsgebieden:

- Beoordeling veehouderij en ammoniak
- Datacenters uitgesloten
- Ontgrondingen
- Peilbesluit

Beoordeling veehouderij en ammoniak

Het projectgebied is gelegen binnen het werkingsgebied van de gebiedsaanwijzing 'Beoordeling veehouderij en ammoniak'. In paragraaf 4.2.4 zijn beoordelingsregels gesteld in verband met de gevolgen van de emissie van ammoniak op voor verzuring gevoelige gebieden waarmee rekening moet worden gehouden bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het exploiteren van een ippc-installatie voor het houden van pluimvee of varkens, bedoeld in artikel 3.201 van het Besluit activiteiten leefomgeving, of het exploiteren van een andere milieubelastende installatie, bedoeld in artikel 3.202 van dat besluit, voor zover die activiteit wordt verricht in een dierenverblijf. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen ippc-installatie voor het houden van pluimvee of varkens of het houden van een dierenverblijf gerealiseerd, waardoor deze paragraaf niet van toepassing is op de beoogde ontwikkeling.

Datacenters uitgesloten

Het projectgebied is gelegen binnen het werkingsgebied 'Datacenters uitgesloten'. Artikel 6.32b van de Omgevingsverordening NH2022 stelt dat binnen het werkingsgebied geen nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA gerealiseerd mogen worden. Voorliggend project voorziet niet in de realisatie van een datacenter zoals bedoeld in artikel 6.32b. Nadere toetsing aan artikel 6.32b kan derhalve achterwege blijven. Strijdigheid met artikel 6.32b doet zich niet voor.

Ontgrondingen

Afdeling 4.5 van de Omgevingsverordening NH2022 (bestaande uit artikel 4.56 t/m 4.58) stelt regels met het oog op het vrijstellen van activiteiten waarvoor vanwege het doel of de omvang van de ontgroning geen vergunningplicht geldt. Er worden in de artikelen 4.57 en 4.58 aanvullingen geformuleerd op de vrijstellingen zoals geformuleerd in artikel 16.7 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat er geen ontgroning plaatsvindt.

Peilbesluit

Artikel 6.91 van de Omgevingsverordening NH2022 geeft aan dat het waterschapsbestuur een of meer peilbesluiten vaststelt voor de oppervlaktelichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied Peilbesluit. Dit artikel betreft daarmee een instructieregel aan het waterschap en is zodoende niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling geen wijzigingen worden aangebracht in het peil.

3.2.2.2 Conclusie

Er doet zich geen strijdigheid voor met de bepalingen uit de Omgevingsverordening NH2022.

3.3 OMGEVINGSWAARDEN

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en provincie, maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;

- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen. Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Bijvoorbeeld: wanneer een rivier moet voldoen aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig in bijvoorbeeld een programma of beleidsregel.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

3.3.1 Relatie tot ontwikkeling

De toets aan de omgevingswaarden komt waar nodig aan bod in deze onderbouwing.

3.3.2 Conclusie

De omgevingswaarden worden waar nodig behandeld in hoofdstuk 5 van deze rapportage.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Ontwerp Omgevingsvisie Heemstede 2040

Van 12 juni tot en met 23 juli 2025 lag het ontwerp van de Omgevingsvisie 'Heemstede 2040 - Duurzaam ontwikkelen, kwaliteit behouden' zes weken ter inzage. De omgevingsvisie is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad van Heemstede, maar wordt wel alvast behandeld omdat de vaststelling gedurende de behandeling van de vergunningaanvraag wordt verwacht.

In deze Omgevingsvisie beschrijven we de gewenste ontwikkelrichting voor de fysieke leefomgeving van Heemstede tot 2040. Dit doet de gemeente langs vijf ontwikkellijnen:

1. We behouden en versterken onze waardevolle landschapsstructuur;
2. We bieden ruimte voor duurzame ontwikkeling van woon- en werkruimte voor onze inwoners;
3. Heemstede is regionaal bereikbaar, lokaal leefbaar;
4. We maken ons voorzieningennetwerk en onze bedrijfslocaties toekomstbestendig;
5. Klimaatadaptatie en duurzaamheid zijn leidend bij de inrichting van een gezonde en veilige leefomgeving.

Deze vijf ontwikkellijnen kunnen niet los van elkaar worden gezien. Zij zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door ze in samenhang te beschouwen, ontstaat een integrale visie op de fysieke leefomgeving van Heemstede.

De gemeentelijke ambities en de gemaakte hoofdkeuzes, die ten grondslag liggen aan de toekomstvisie voor Heemstede, worden in deze Omgevingsvisie toegelicht en onderbouwd. Dat doet de gemeente voor de volgende beleidsthema's:

- landschap;
- wonen;
- mobiliteit;
- maatschappelijke voorzieningen en werken;
- klimaatadaptatie en verduurzaming;
- veiligheid en gezondheid.

Voor de beoogde ontwikkeling worden de voor de ontwikkeling relevante thema's besproken.

Wonen

De gemeente kiest voor inbreiding boven uitbreiding. De gemeente kiest voor hoger bouwen in het bebouwd gebied, maar met behoud van de menselijke maat. De ruimtelijke inpasbaarheid wordt leidend. Naast binnenstedelijke uitbreiding van de woningvoorraad, waarvan met name het toekomstige plan voor de locatie Kennemerduin een substantiële toevoeging aan de Heemstedse woningvoorraad oplevert, zet de gemeente de komende jaren in op een integrale gebiedsontwikkeling van het Manpadslaangebied en 't Groot Clooster (inclusief Havenkwartier). De gemeente kiest er voor om de omgeving van het station Heemstede-Aerdenhout aan te wijzen als potentiële ontwikkellocatie voor de langere termijn, waar mobiliteit, wonen, werken en voorzieningen worden samengebracht.

De gemeente Heemstede heeft uitgesproken haar verantwoordelijkheid te willen nemen in de opvang en huisvesting van specifieke doelgroepen zoals (Oekraïense) vluchtelingen en statushouders en op de langere termijn voor andere doelgroepen van beleid. Om in de basis te kunnen voorzien in deze behoefte willen we voor deze opvang een flexibele schil creëren, waarvoor het gemeentelijke vastgoed aan de Lieven de Keylaan, Glipperweg en Kerklaan wordt ingezet. Het pand aan de Glipperweg zal daarnaast worden ingezet voor buurtactiviteiten. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan geuite wensen van buurtbewoners. Om te kunnen voldoen aan piekbehoefte zal de flexibele schil zo nodig worden aangevuld met tijdelijke opvanglocaties, zoals bijvoorbeeld Herenweg 55 of de woonunits op het parkeerterrein van Het Oude Slot.

Mobiliteit

Met de regio's IJmond, Zuid-Kennemerland en de gemeente Haarlemmermeer zoekt de gemeente naar mogelijke oplossingen voor de knelpunten in de doorstroming op het (boven) regionale wegennet, waaronder de N201, en brengen deze samen met de MRA en de provincie Noord-Holland tot uitvoering. Regionaal wordt onder andere ingezet op het versterken van het netwerk van fietspaden (waaronder doorfietsroutes) en de bereikbaarheid van de kustzone. De gemeente past meer gevarieerde en op de situatie afgestemde parkeernormen en slimme (parkeer)oplossingen toe bij ruimtelijke ontwikkelingen om zo meer woningen in bestaand bebouwd gebied mogelijk te maken. Het Intercitystation Heemstede-Aerdenhout is een belangrijke 'mobiliteitshub' in het (boven)regionale OV-netwerk en moet die functie ook in de toekomst goed kunnen blijven vervullen, zodat het station goed bereikbaar blijft voor al onze inwoners. De gemeente zet zich in om de verkeersveiligheid en leefbaarheid lokaal te verbeteren.

Klimaatadaptatie en verduurzaming

Bij toekomstige ontwikkelingen gaat de gemeente uit van het principe 'water en bodem sturend'. De opgaven voor klimaatadaptatie en energietransitie worden zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Als moet worden gekozen tussen het behoud van groen of bijvoorbeeld het behoud van parkeerplaatsen in de wijk, dan kiest de gemeente voor het behoud van groen. De opgaven op het gebied van duurzaamheid, klimaat, energie, veiligheid en leefbaarheid pakt de gemeente integraal op. Hierbij zet de gemeente in op een gebiedsgerichte wijkaanpak. De gemeente vindt het belangrijk om ruimte te bieden voor experimenten voor de toepassing van nieuwe technologieën en innovaties op het gebied van verduurzaming (klimaat en energie) en een gezonde en veilige leefomgeving.

Veiligheid en gezondheid

De gemeente biedt een gezonde leefomgeving en de gemeente voldoet aan de wettelijke normen op het gebied van milieukwaliteit. Geluid (spoor- en weggeluid) vormt daarbij een aandachtspunt. We gaan daarom monitoren om zo nodig gerichte maatregelen te kunnen nemen. Om de veiligheid in onze gemeente te behouden, blijven we investeren in een integrale aanpak die in staat is in te spelen op lokale, regionale en landelijke ontwikkelingen. Daarbij richten we ons niet alleen op de bestaande veiligheidsrisico's maar besteden we ook aandacht aan nieuwe risico's op het gebied van externe of omgevingsveiligheid.

3.4.1.1 Relatie tot ontwikkeling

Het doel is de bestaande gebouwen aan de Glipperweg 55 – 57 te slopen, waarna er 18 flexibele woonunits met gemeenschappelijke ruimte worden gebouwd. Deze woningen worden voor verschillende doelgroepen gerealiseerd, waaronder:

- Economische daklozen: iemand die zijn of haar woning verliest door financiële omstandigheden. Vaak gaat het om mensen die door een scheiding, baanverlies en/of steeds hoger wordende huurprijzen tijdelijk hun woning kwijt raken. Veel van hen hebben een baan en zorgen voor hun gezin
- Statushouders
- Ouderen: inwoners van 65 jaar of ouder met een gecombineerde woon- en zorgvraag (niet begeleid)
- Jongeren 18-28 met een opvang- of verblijfbehoeftte zónder dat er intensieve zorg nodig is.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is opgenomen dat het gemeentelijk vastgoed aan de Glipperweg gebruikt wordt om de gemeentelijke verantwoordelijkheid te nemen voor het huisvesten van de kwetsbare doelgroepen. De huisvesting wordt duurzaam en klimaatadaptief gerealiseerd, zodat ook voldaan wordt aan de ambitie van de gemeente om de opgave van klimaat en energietransitie zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied op te lossen.

3.4.1.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Ontwerp Omgevingsvisie Heemstede 2040.

3.4.2 Woonvisie 2023-2027

Op 8 juni 2023 is de Woonvisie 2023-2027 van de gemeente Heemstede vastgesteld. Met de woonvisie wordt richting gegeven aan demografische ontwikkelingen, veranderingen in de samenleving en wetgeving op het gebied van wonen gegeven. Hierbij zijn de volgende opgaven benoemd:

- Passend wonen voor iedereen
- Zorgen voor elkaar
- Leefbare en inclusieve woonwijken
- Duurzaam en toekomstbestendig wonen

De gemeente zet in op een grote verscheidenheid creëren van aantrekkelijke woonmilieus met meer passende en betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen. De woningvoorraad moet hierbij goed aansluiten bij de veranderende huishoudenssamenstelling waarbij doorstromen gemakkelijker wordt. Ook wordt gestreefd naar energiepositief bouwen, circulair bouwen, natuur inclusief bouwen, duurzame mobiliteit en een gezonde leefomgeving in relatie tot nieuwbouw. En wordt gewerkt aan woonoplossingen voor specifieke doelgroepen.

Eén van de ambities in de Woonvisie is om te werken aan voldoende woonoplossingen voor specifieke doelgroepen. Mensen kunnen daardoor zelfstandig wonen en zijn onderdeel van onze gemeenschap, ook als zij zorg nodig hebben.

Om de leefbaarheid van de wijken in balans te houden en inclusiviteit te borgen, zet de gemeente in op de volgende strategie.

Strategie opvang vluchtelingen en statushouders

- I) We streven structurele woonoplossingen na.
- II) Versnelde doorstroming naar de reguliere (sociale) woningmarkt gewenst.
- III) Spreiding over Heemstede belangrijk.

3.4.2.1 Relatie tot ontwikkeling

Eén van de ambities uit de Woonvisie is om te werken aan voldoende woonoplossingen voor specifieke doelgroepen. Dit zijn onder kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders maar ook economisch daklozen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan deze ambitie en behoefte. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een structurele woonoplossing voor de opvang van vluchtelingen en statushouders.

3.4.2.2 Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de ambitie en strategieën zoals opgenomen in de Woonvisie 2023-2027.

3.4.3 Groenbeleidsplan 2024-2033

In het Groenbeleidsplan 2024-2033 is opgenomen dat om de groenvisie van de gemeente te realiseren, drie onderdelen noodzakelijk zijn:

- Het verbinden van groen en het beter beschermen van bomen;
- Het verbeteren van de biodiversiteit;
- Integratie met klimaatadaptieve maatregelen in de openbare ruimte.

Hier voor zijn drie beleidsuitgangspunten geformuleerd om de visie waar te maken:

1. Bomen in een gezonde voedingrijke bodem met voldoende ruimte;
2. Biodiversiteit en ecologie steviger in beleid en uitvoering;
3. Sterke verweving van functies in de openbare ruimte met klimaatadaptie.

3.4.3.1 Relatie ontwikkeling

De projectlocatie is reeds grotendeels verhard. De projectlocatie is niet gelegen in een hoofdgroenstructuur en is gelegen in een beschermde bomenstructuur. In het plan worden groenvoorzieningen aangelegd, waaronder het binnenterrein. Dit komt de hittestress en de biodiversiteit ten goede.

3.4.3.2 Conclusie

Het project is in lijn met het Groenbeleidsplan 2024-2033.

3.4.4 Nota duurzaamheid 2020-2024

Op 23 april 2020 is de Nota Duurzaam Heemstede 2020-2024 vastgesteld. De nota vormt de basis voor een integraal en verbindend duurzaamheidsbeleid voor de gemeente Heemstede.

Voor het beleid zijn vijf hoofdthema's benoemd die alle beleidsvelden van een integraal beleid dekken:

- Energietransitie
- Circulaire economie
- Ecologie
- Klimaatadaptatie
- Duurzame mobiliteit

De gemeente streeft naar een klimaatneutraal Heemstede in 2040 en een aardgasloos Heemstede in 2050. Ook wil de gemeente in 2050 circulair zijn, waarbij o.a. wordt ingezet op afvalscheiding en reductie van de hoeveelheid afval. Daarnaast wordt ingezet op behoud en zo mogelijk versterken van de biologische diversiteit, het duurzame gebruik en de bescherming van waardevolle cultuurlandschappen. Ook wil de gemeente in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust zijn en op het gebied van duurzame mobiliteit bijdragen aan een klimaatneutraal Heemstede in 2040.

3.4.4.1 Relatie tot ontwikkeling

De wooneenheden worden zonder gasaansluiting gebouwd. Daarnaast worden er zonnepanelen op de daken geplaatst om te voorzien in de energiebehoefte. Voor beschermde diersoorten, waaronder vleermuizen, worden permanente verblijfplaatsen geïntegreerd in de gevels van de gebouwen. Daarnaast wordt een binnenterrein aangelegd ter vermindering van de hittestress en om het aflopend hemelwater op te vangen in

een ondergrondse wadi. De bewoners zullen hoofdzakelijk de fiets als vervoersmiddel hanteren, waardoor de verkeerstoename beperkt blijft ter plaatse van de projectlocatie.

3.4.4.2 Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Nota duurzaamheid 2020-2024.

3.4.5 Welstandsnota 2016

Op de projectlocatie is de “Welstandsnota 2016 Heemstede” van toepassing. Deze nota is opgesteld vanuit de overtuiging dat welstand bijdraagt aan het realiseren en behouden van een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De gemeente Heemstede streeft naar een balans tussen de bouwmogelijkheden voor initiatiefnemers en het behoud van het karakter van de gemeente. Langs beeldbepalende linten, in waardevolle woongebieden en op landgoederen is het uitgangspunt een hoge beeldkwaliteit. In deze gebieden moet welstand een duidelijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de meeste woonwijken en op bedrijventerreinen kiest de gemeente voor een terughoudendere benadering van welstand. Waar mogelijk wordt ruimte geboden aan particulier initiatief. De beoordeling van bouwplannen gebeurt aan de hand van toetsingskaders, waarin zowel beschrijvingen als criteria zijn opgenomen. Hierbij wordt onder meer gekeken naar de invloed van het plan op het straatbeeld en het algemene aanzien van de gemeente.

Voor elk welstandsgebied is een specifiek welstandsniveau vastgesteld, afgestemd op het ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen in dat gebied. In Heemstede worden drie verschillende welstandsniveaus gehanteerd.

- Bijzonder 1
- Bijzonder 2
- Regulier

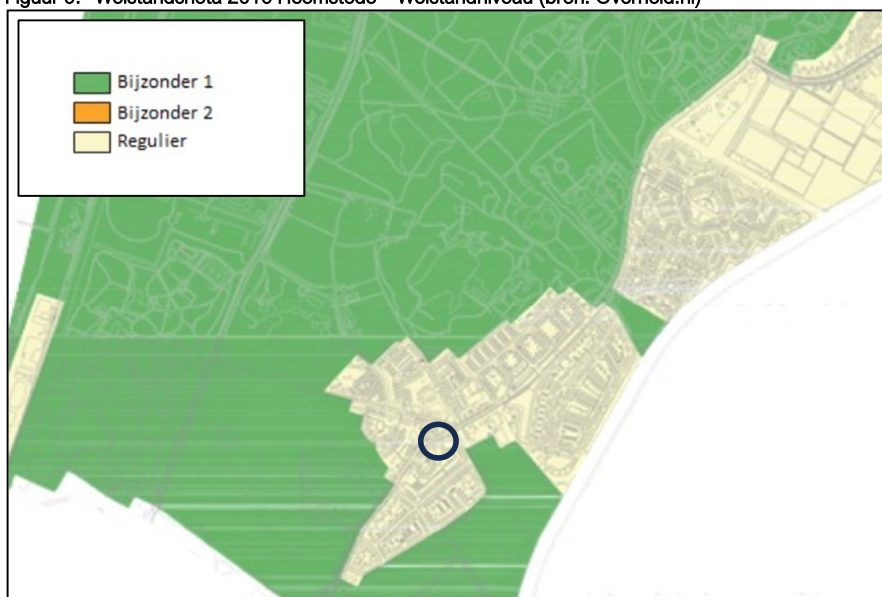
Daarnaast gelden er in Heemstede algemene welstandscriteria. De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele architectonische kwaliteitsprincipes. De gemene deler van de zes onderstaande criteria is zorgvuldigheid. In het ontwerp moet zorgvuldig worden omgegaan met stijlen, materialen, verhoudingen, licht, kleur en detaillering. En er moet minstens zo zorgvuldig worden omgegaan met alles wat beïnvloed wordt door het gebouw: de gebruiker, de omgeving en de sociaal-culturele context. Pas als de zorgvuldigheid er op al deze vlakken aan af te lezen is, voldoet het ontwerp aan redelijke eisen van welstand. De zes algemene criteria zijn:

- a. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
- b. Relatie tussen bouwwerk en omgeving
- c. Betekenissen van vormen in sociaal- culturele context
- d. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
- e. Schaal en maatverhoudingen
- f. Materiaal, textuur, kleur en licht

3.4.5.1 Relatie tot ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van het bestaande pand, waarna er 18 flexibele woonunits met gemeenschappelijke ruimte worden gebouwd aan de Glipperweg 55-57 te Heemstede. De projectlocatie is gelegen in een gebied waar het welstandsniveau ‘Regulier’ geldt. Dit is in onderstaand figuur weergegeven.

Figuur 9. Welstandsnota 2016 Heemstede – Welstandniveau (bron: Overheid.nl)

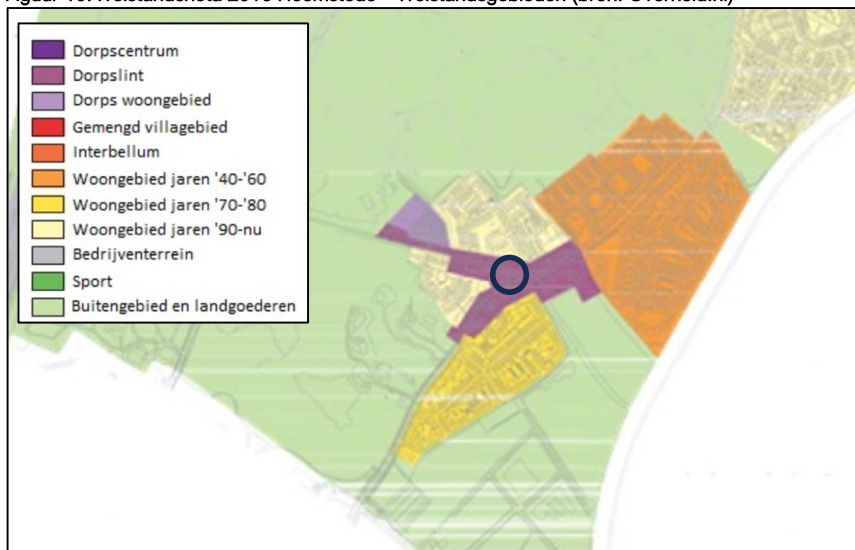


Welstandsniveau “Regulier”

Het welstandsniveau ‘Regulier’ is van toepassing op het merendeel van de bebouwing in Heemstede. Dit betreft onder andere enkele linten, woonwijken, bedrijventerreinen en sportterreinen. Binnen deze gebieden wordt ervan uitgegaan dat bouwplannen in de regel geen afbreuk doen aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Hierdoor kunnen plannen aan de achterzijde van gebouwen, vanwege hun beperkte zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte, doorgaans eenvoudiger worden beoordeeld.

Daarnaast is de projectlocatie gelegen in het welstandsgebied ‘Dorpslint’. Dit is weergegeven in onderstaand figuur.

Figuur 10. Welstandsnota 2016 Heemstede – Welstandsgebieden (bron: Overheid.nl)



Het ruimtelijk systeem ‘Dorpslint’ omvat de historische routes door Heemstede, die de ontwikkeling van het gebied zichtbaar maken: van landelijk naar dorps en deels zelfs naar stedelijk. Deze linten bestaan uit wegen

en lanen met gevarieerde bebouwing uit verschillende periodes. De bebouwing bestaat grotendeels uit individuele woningen, aangevuld met incidentele winkel- of bedrijfspanden, afhankelijk van de locatie.

De architectuur is zeer divers, met uiteenlopende stijlen en niveaus van detaillering, variërend van eenvoudig verzorgd tot zorgvuldig uitgewerkt. Kenmerkende elementen zoals uitkragende dakgoten, schoorstenen, en metsel- of stucaccenten komen regelmatig voor.

De gebruikte materialen en kleuren zijn traditioneel en overwegend ingetogen. Gevels zijn meestal van baksteen, soms geschilderd of gepleisterd in lichte tinten. Daken zijn vaak bedekt met keramische dakpannen. Kozijnen zijn doorgaans uitgevoerd in geschilderd hout. Bijgebouwen bestaan uit steen of hout. Bij rijwoningen was oorspronkelijk sprake van een samenhangend kleurgebruik, al is dit op sommige plekken door individuele aanpassingen doorbroken.

De Glipperweg heeft een uitgesproken dorps karakter, met kleinschalige, individuele woningen, twee-onder-een-kapwoningen en enkele rijen woningen, afgewisseld met winkels en bedrijven. De bebouwing bestaat meestal uit één of twee lagen met kap. De architectuur is gevarieerd en sluit goed aan bij het informele en afwisselende straatbeeld.

3.4.5.2 Conclusie

Het ontwerp wordt voorgelegd ter beoordeling aan de welstandscommissie bij de aanvraag omgevingsvergunning.

4 ONDERBOUWING INPASSING EN PARTICIPATIE

4.1 ONDERBOUWING INPASSING VAN HET PROJECT

Uit paragraaf 2.2 blijkt dat het beoogde plan op een drietal onderdelen strijdig is met deze regels van het bestemmingsplan “Woonwijken Zuid en West”. De planologische onderbouwing zal daarom ingaan op deze afwijkingen. Het plan is voor het overige in overeenstemming met de regels en daarom inpasbaar op de projectlocatie. De afwijkingen zijn:

- Gebruik van woonfunctie binnen bestemming ‘Maatschappelijk’;
- Situering gebouwen buiten bestaande bouwvlak;
- Overschrijding maximale bouwhoogte.

4.1.1 Planologische onderbouwing

4.1.1.1 Gebruik van woonfunctie binnen bestemming ‘Maatschappelijk’

Vanwege de grote behoefte aan structurele huisvesting voor verschillende kwetsbare doelgroepen, waaronder statushouders en economische daklozen, moet de invulling gevonden worden binnen gemeentelijke grond en vastgoed. Dit betreft doorgaans maatschappelijk vastgoed. Aangezien ter plaatse van de Glipperweg 55-57 reeds maatschappelijke voorzieningen gevestigd waren, in de vorm van een buurthuis en aangezien de omgeving grotendeels als woongebied is aangewezen, is de impact van de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie gering en goed inpasbaar. Bovendien hebben er reeds tijdelijk Oekraïense vluchtelingen in de bestaande gebouwen gewoond. Dit was passend binnen de maatschappelijke functie die de projectlocatie reeds heeft. Nu wordt een permanente invulling gegeven voor de huisvesting van deze doelgroepen.

4.1.1.2 Situering gebouwen buiten bestaande bouwvlak

Om zoveel optimaal gebruik te kunnen maken van de beschikbare grond en adequate huisvesting te realiseren, moet gedeeltelijk buiten het bestaande bouwvlak getreden worden om de gebouwen te realiseren. De impact van deze afwijking is gering en er wordt evengoed aangesloten bij de rooilijnen van de bestaande woningen gelegen aan de Prinsenlaan en de Glipperweg. Ten slotte wordt daarentegen een binnenterrein gerealiseerd waar geen bebouwing wordt gerealiseerd.

4.1.1.3 Overschrijding maximale bouwhoogte

Met de realisatie van de wooneenheden wordt de maximale toegestane bouw- en goothoogte van 7 respectievelijk 5 meter overschreden door de realisatie van het woonhuis op de kop van de Glipperweg en de Prinsenlaan met een bouwhoogte van 10,5 meter en een goothoogte van 7,1 meter. De afwijking in bouwhoogte ten opzichte van het bestemmingsplan is inpasbaar in de omgeving, omdat de aansluiting op de bestaande bouwhoogte van omliggende panden gehandhaafd blijft. Voornamelijk het accent op de hoek valt hoger uit. Dit is geen bezwaar aangezien dat dit punt direct naast het kruispunt staat en daarmee voldoende omgevingsruimte heeft. De afwijking in hoogte leidt daarnaast niet tot onaanvaardbare vermindering in bezonning.

4.1.2 Stedenbouwkundige onderbouwing

In de huidige situatie is alle bebouwing geconcentreerd op het achterterrein, op korte afstand van de burens. Er wordt nauwelijks gebruik gemaakt van het voorterrein, wat nu dient als een entree van het buurthuis. Er staan veel ongebruikte fietsen en er is wat snippergroen. Om redenen van bezonning, licht, lucht en privacy is

gekozen de bebouwing meer te concentreren op het voorterrein en om de bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande rooilijn in lijn met de bestaande woningen aan de Prinsenlaan en de Glipperweg. Op die manier ontstaat een stedenbouwkundige beëindiging van het bouwblok. Dit was historisch gezien ook het geval, waar de toenmalige bebouwing meer op de hoek was geplaatst. Door de nieuwe gevels op beide wegen te oriënteren wordt dit beeld voor een deel hersteld. Qua hoogte sluiten de gebouwen aan op de bestaande gehanteerde hoogtelijnen. Enkel op de hoek valt het accent hoger uit, maar aangezien dat dit punt direct naast het kruispunt staat, is er voldoende omgevingsruimte en past deze hoogte stedenbouwkundig gezien in de omgeving omdat het kruispunt tussen de Glipperweg en de Prinsenlaan ruim is opgezet.

Figuur 11. Overzicht afstand vanaf projectlocatie tot omliggende bebouwing



5 OMGEVINGSKWALITEIT

In de Omgevingswet is een goede omgevingskwaliteit opgenomen als een centrale doelstelling (artikel 1.3 Omgevingswet). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap. Het gaat daarbij om de menselijke beleving van de fysieke leefomgeving.

5.1 CULTUURHISTORIE, MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

Algemeen

Onderdeel van de fysieke leefomgeving is het cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen, namelijk monumenten (dit kunnen gebouwde monumenten zijn maar bijvoorbeeld ook tuinen en parken), archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschap en roerend of immaterieel erfgoed (dit kan bijvoorbeeld een haven met historische schepen zijn). Alle wettelijke regelingen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving zijn in de Omgevingswet terecht gekomen. Artikel 5.130 en Artikel 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat de instructieregels voor het cultureel erfgoed. Het beschermingsregime in het omgevingsplan moet ertoe strekken om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in het cultureel erfgoed dat binnen het desbetreffende gebied aanwezig is en om dit cultureel erfgoed voldoende te beschermen als een activiteit wordt ontplooid. De Omgevingswet vormt samen met de Erfgoedwet (2016) het fundament voor de bescherming van het erfgoed.

Relatie tot ontwikkeling

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast ligt de projectlocatie gedeeltelijk binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerken deel uitmaken, ingeval de oppervlakte van het project meer dan 100 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Bij de gewenste ontwikkeling is hier sprake van, waardoor nader onderzoek noodzakelijk is. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning waarvan bodemverstorende bouwwerken deel uitmaken, ingeval de oppervlakte van het project meer dan 2.500 m² betreft en de bouwwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld plaatsvinden, een waardestellend archeologisch rapport te overleggen. Hiervan is geen sprake bij de beoogde ontwikkeling.

Door Transect is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze rapportage. Onderstaand zijn samenvattend de resultaten weergegeven.

Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase (Transect-rapport 5735)

Uit het onderzoek blijkt dat binnen zowel de zone 'Waarde – Archeologie 3' als 'Waarde – Archeologie 5' vanaf circa -0,1 tot -0,2 m NAP archeologische resten en sporen aanwezig kunnen zijn. Deze resten zullen waarschijnlijk verstoord worden door de geplande werkzaamheden. Daarom wordt geadviseerd om binnen het gehele plangebied een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Dit betekent dat beide archeologische zones (3 en 5) nader onderzocht moeten worden.

Aangezien het plangebied grotendeels is bebouwd en er rondom de bestaande gebouwen nauwelijks ruimte is om proefsleuven aan te leggen, wordt geadviseerd het vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren ná sloop van de huidige bebouwing.

Daarnaast wordt geadviseerd om tijdens de ondergrondse sloop een archeologische begeleiding uit te voeren. Tijdens deze werkzaamheden kunnen zich nog intacte archeologische resten bevinden tussen de funderingen. De bovengrondse sloop tot aan het maaiveld hoeft niet archeologisch begeleid te worden. Voorafgaand aan deze begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, waarin de uitgangspunten, kaders en richtlijnen van het onderzoek worden vastgelegd. Het PvE is reeds opgesteld en als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het projectgebied is in het omgevingsplan gemeente Heemstede geen functie opgenomen ter bescherming van het cultureel erfgoed. De projectlocatie ligt niet in of nabij een beschermd dorpsgezicht. Daarnaast zijn de bestaande gebouwen ook niet aangewezen als een monument. Tenslotte ligt de projectlocatie niet in of nabij werelderfgoed. Ontwikkelingen op de projectlocatie kunnen hierdoor geen invloed hebben op de universele waarde van het werelderfgoed.

Conclusie

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat nader onderzoek noodzakelijk is. Dit zal geschieden in de vorm van archeologische begeleiding op basis van een goedgekeurd PvE. Op basis van deze begeleiding wordt schadelijke verstoring door de werkzaamheden verwacht. In het kader van cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK / LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Algemeen

De toets voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, ook wel de 'laddertoets' genoemd, moet gedaan worden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen die 'voldoende substantieel' zijn. Het doel van de laddertoets is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in (niet-) stedelijke gebieden.

Wettelijk kader

Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stede- lijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b Besluit kwaliteit leefomgeving

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse

omgevingsplanactiviteit, anders dan een omgevingsplanactiviteit van provinciaal of nationaal belang, zijn op de beoordeling van de aanvraag van overeenkomstige toepassing: a. de regels van hoofdstuk 5;
--

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkeling kan wel gekwalificeerd worden als 'voldoende substantieel'. Hierdoor moet de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.

Om te beoordelen of de stedelijke ontwikkeling als 'voldoende substantieel' gekwalificeerd kan worden, moet de jurisprudentie geanalyseerd worden. Zie hiervoor de overzichtsuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL: RVS: 2017:1724). Zo ligt bijvoorbeeld bij wonen de grens op het op het toevoegen van 11 woningen of meer. De afwijking van het omgevingsplan kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling, omdat er sprake is van het toevoegen van 18 woningen

Naast een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) moet er voldoende behoefte zijn aan de desbetreffende ontwikkeling. Of er sprake is van een etfal, dient te blijken uit deze onderbouwing. Op basis van het beleid uit hoofdstuk 3 en meer specifiek paragraaf 3.4.2. blijkt dat er voldoende behoefte is aan deze ontwikkeling.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing. Op basis van het beleid blijkt dat er behoefte is aan de ontwikkeling.

6 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING

In deze Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GOFLO) wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze aspecten omvatten in ieder geval de onderdelen die zijn opgenomen in artikel 1.2 van de Omgevingswet.

6.1 MILIEUZONERING

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Het zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Milieuzonering is een complex onderwerp en daarom ondersteunt de Vereniging van Nederlandse Gemeente (hierna VNG) sinds 1986 gemeentes en andere partijen met een handreiking.

Om aan te sluiten bij de nieuwe Omgevingswetgeving heeft de VNG besloten om een nieuwe handreiking op te stellen: Activiteiten en milieuzonering. De kern van deze handreiking draait om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden en dus niet meer aan de hand van richtafstanden zoals in het verleden is gedaan. De nieuwe handreiking hanteert een systematiek van verschillende zones voor geluid en geur. Daarbij geldt hoe verder van een gevoelige functie (zoals woningen), hoe meer gebruiksruimte een bedrijf ontvangt. Voor geluid geldt een basiszone, een beperkte zone of een verruimde zone. Voor het aspect geur wordt slechts gebruik gemaakt van een basiszone en een verruimde zone.

Tabel 1. Transponering VNG-tabellen (bron: VNG)

Milieucategorie	Richtafstand (in meters)	Positie	Zones geluid		Zones geur
VNG-2009	Tabel VNG-2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
Categorie 1.	0 of 10 m	FM (functiemenging)	-	-	-
Categorie 2.	10 of 30 m	1	Beperkt	Basis	Basis (>30 m)
Categorie 3.1	30 of 50 m	2	Beperkt (>50 m)	Basis	Basis (>50 m)
Categorie 3.2	50 of 100 m	3	Basis	Basis (>50 m)	Verruimd (>100 m)
Categorie 4.1	100 of 200 m	4	Verruimd	Verruimd (>100 m)	Maatwerk (>200 m)
Categorie 4.2	300 m of hoger	IT (industrieterrein)			

De milieucategorieën uit de VNG-handreiking 2009 zijn omgezet naar posities van 1 t/m 4. Daarnaast bestaan er twee bijzondere posities zoals functiemenging (FM) en industrieterrein (IT). Afhankelijk van de positie-indeling kan worden ingeschat of een activiteit passend is in een basiszone, een beperkte zone of een verruimde zone.

In de basis geldt dat binnen een gemengd gebied met wonen geen zones met gebruiksruimte voor geluid en geur worden vastgesteld. De zones gelden in principe alleen voor bedrijventerreinen. De nieuwe handreiking gaat er dan ook vanuit dat in gemengd gebied met wonen zich alleen bedrijven kunnen vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geurdoorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen.

Voor rustige woonwijken geldt dat dit gebieden zijn waar slechts (incidenteel) activiteiten (anders dan wonen) plaatsvinden.

Relatie tot ontwikkeling

In de omgeving zijn overwegend woonfuncties gevestigd, uitgezonderd een enkele gemengde- of bedrijfsfunctie. Om deze reden kan gesteld worden dat sprake is van het omgevingstype rustige woonwijk. Ter plaatse van het aangrenzende adres Glipperweg 53 is op basis van het omgevingsplan een gemengde functie opgenomen. Echter is het adres in eigendom van de gemeente Heemstede en worden er momenteel statushouders gehuisvest. Om deze reden is de beoogde ontwikkeling inpasbaar naast deze woonfunctie en wordt geen belemmering verwacht.

Daarnaast is aan de achterzijde van de beoogde ontwikkeling op circa 7 meter een bedrijfsfunctie aanwezig. Deze bedrijfsfunctie is echter reeds volledig omringd door woonbestemmingen, waardoor het bedrijf in het kader van zonering al rekening moet houden deze woonfuncties. Om deze reden wordt voor de beoogde ontwikkeling geen belemmering verwacht.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

6.2 ASBEST

Algemeen

Asbest is een verzamelnaam voor zes in de natuur gevormde mineralen met een vezelstructuur, namelijk: actinoliet, amosiet, anthofylliet, chrysotiel, tremoliet en crocidoliet. Asbest is in het verleden veel toegepast in onder andere isolatieplaten, dakbedekking en afvoerbuizen. Als de microscopisch kleine vezels worden ingeademd, kan asbest kanker veroorzaken. Vanaf 1 januari 1994 geldt er een verbod op de toepassing van asbest. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn de relevante regels rondom asbest in bouwwerken opgenomen. Voor objecten geldt het Bbl niet. De bepalingen voor objecten (bijvoorbeeld personenauto's of vaartuigen) zijn terug te vinden in het Asbestverwijderingsbesluit 2005.

Voor bouwwerken die gebouwd zijn voor 1 januari 1994 dient op basis van artikel 7.9 Bbl een asbestinventarisatierapport te worden opgesteld, zodat bekend is of redelijkerwijs vermoed kan worden dat in het bouwwerk zich asbest of een asbesthoudend product bevindt. Voor het slopen van (een gedeelte van) een bouwwerk waarbij ook asbest wordt verwijderd, is het doen van een sloopmelding noodzakelijk (artikel 7.10 Bbl). De sloopmelding dient tenminste vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden te worden gedaan. In uitzonderingsgevallen bedraagt deze termijn tenminste een week, zie hiervoor artikel 7.10 lid 2 Bbl.

Relatie tot ontwikkeling

Er is een asbestinventarisatierapport opgesteld door Found Advies & Onderzoek, in opdracht van de gemeente Heemstede. De bijbehorende rapportage, gedateerd 17 september 2024, is als bijlage opgenomen bij deze GoFlo. Het doel van het rapport is om voorafgaand aan de geplande sloop van het voormalige buurtcentrumgebouw – dat momenteel wordt gebruikt als opvanglocatie – een gedetailleerde inventarisatie van asbesthoudende materialen uit te voeren. Het gebouw bestaat uit twee delen: één met een begane grond en een verdieping (nr. 55) en één met een begane grond en een kleine kelder (nr. 57).

De inventarisatie is uitgevoerd volgens het Certificatieschema voor Procescertificaat Asbestinventarisatie, conform Artikel 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling.

Tijdens de eerste fase van het onderzoek werd asbesthoudend materiaal aangetroffen. Het volledige dakbedekkingspakket, tot aan het dakbeschot, is bemonsterd en geanalyseerd. Twee van de vijf monsters bevatten chrysotielvezels. Hoewel de concentratie asbestvezels laag is en visueel niet herkenbaar, en asbest in bitumen dakbedekking heterogeen kan voorkomen, wordt de gehele dakbedekking als asbesthoudend beschouwd. De asbestbron moet vóór aanvang van de sloopwerkzaamheden worden verwijderd. Voor de sanering van de dakbedekking is risicoklasse 2 vastgesteld.

Voor het aangetroffen asbesthoudende materiaal geldt dat momenteel geen sprake is van een direct of verhoogd risico op blootstelling aan asbestvezels.

Op dit moment geldt geen saneringsverplichting en zijn geen tijdelijke afscherpende maatregelen noodzakelijk voor de aangegeven asbestbron (geen blootstellingsrisico aanwezig).

De borging van deze controle vindt plaats via een sloopmelding of sloopvergunning.

Conclusie

In het kader van asbest is sprake van een ETFAL.

6.3 BODEM

Algemeen

De chemische bodemkwaliteit heeft gevolgen voor de gezondheid en het milieu. Verontreinigingen kunnen het gebruik van een locatie beperken of tot hoge saneringskosten leiden. Het Aanvullingsspoor bodem (bestaande uit de Aanvullingswet bodem, het Aanvullingsbesluit bodem en de Aanvullingsregeling bodem) voegt het thema 'bodem en ondergrond' toe aan de Omgevingswet. De instrumenten van de Omgevingswet zijn daarmee toepasbaar op het thema bodem en ondergrond. De nieuwe regels komen in de plaats van de bestaande regels voor het beheer van bodemkwaliteit, zoals de Wet bodembescherming, het Besluit bodemkwaliteit en het Besluit uniforme saneringen. Bodemkwaliteit wordt een onderdeel bij een afweging van aspecten van de fysieke leefomgeving. Deze afweging is onder andere nodig bij het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan.

Relatie tot ontwikkeling

Er heeft tevens een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door RSK Netherlands. De rapportage, gedateerd 27 augustus, is opgenomen als bijlage bij deze GoFlo. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, het in kaart brengen van hergebruiksmogelijkheden van eventueel vrijkomende materialen, en het bepalen van de voorlopige veiligheidsklasse volgens de CROW-publicatie 400. Hieronder worden de belangrijkste resultaten samengevat.

Grond

De bodem bestaat tot de maximaal onderzochte diepte van 4,0 meter-mv uit zand. In het profiel tussen 0,05 en 1,5 meter-mv zijn sporen tot matige bijmengingen van baksteen aangetroffen. Uit het onderzoek blijkt dat

er geen overschrijdingen zijn van de interventiewaarden voor bodemkwaliteit. De grond wordt ingedeeld in kwaliteitsklasse 'Industrie' of beter. Zowel visueel (fracties > 20 mm) als analytisch (fracties < 20 mm) is er geen asbest aangetroffen in de opgeboorde grond.

Grondwater

Het grondwater is aangetroffen op een diepte van circa 2,8 meter-mv. In het grondwater zijn geen overschrijdingen van de signaleringswaarden vastgesteld.

Veiligheidsklasse

De voorlopige veiligheidsklasse conform CROW 400 is vastgesteld op 'basishygiëne'. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden is de grondroerder zelf verantwoordelijk voor het vaststellen van de definitieve veiligheidsklasse(n).

Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grondwater zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen aankoop en uitvoering van werkzaamheden op het perceel.

Conclusie

In het kader van bodem is sprake van een ETFAL.

6.4 EXTERNE VEILIGHEID

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen, de veiligheid van inrichtingen en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Externe veiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Door vooraf na te denken over bescherming en doeltreffende maatregelen te nemen, kunnen mensen die in het gebied wonen of werken worden beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door afstand te houden of mensen in het gebied de mogelijkheid te bieden om te vluchten of schuilen. Het 'plaatsgebonden risico' en 'aandachtsgebieden' zijn instrumenten van het externe veiligheidsbeleid waarmee invulling gegeven wordt aan het beschermen van de omgeving.

Het wettelijk kader m.b.t. externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het besluit staan instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij de beoordeling van de externe veiligheid zijn twee begrippen van belang:

- Plaatsgebonden risico (PR): de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).
- Aandachtsgebieden: aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met

gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Het aandachtsgebied vormt een instrument om het gesprek over veiligheid en bescherming door het treffen van maatregelen te starten. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied
- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkaandachtsgebied

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl).

Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt. Het noemen van het aantal van tien personen betekent niet dat de kans berekend moet worden. De vraag of van een groepsrisico sprake is, kan de gemeente ook beantwoorden met demografische gegevens of onderbouwde schattingen.

Maatregelen

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden. Deze gereedschapskist bestaat uit de volgende maatregelen:

- afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied
- aanvullende risicocommunicatie
- beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron
- vlucht- en schuilmogelijkheden
- omgevingsmaatregelen
- aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftengebied.

Voorschriftengebied

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie) aandachtsgebied als (brand- of explosie) voorschriftengebied aan in het omgevingsplan. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Zij hebben tot doel om mensen in een gebouw beter te beschermen tegen de effecten van een brand of explosie. Voor gedeelten van het bouwwerk buiten het voorschriftengebied gelden geen aanvullende bouweisen uit het Bbl. Als de gemeente geen brand- of explosievoorschriftengebied in het omgevingsplan heeft aangewezen, gelden binnen het aandachtsgebied geen aanvullende bouweisen.

Zeer kwetsbare gebouwen

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied. Voor deze gebouwen zijn de aanvullende bouweisen na aanwijzing van het voorschriftengebied in het omgevingsplan dus altijd van toepassing. Het gaat dan om bijvoorbeeld ziekenhuizen, basisscholen en kinderdagverblijven. De aanvullende bouweisen gelden niet voor bestaande

Groepsrisico

Relatie tot ontwikkeling

Op de Atlas Leefomgeving is te zien dat:

- Figuur 12. Uitsnede risicokaart, projectlocatie met rode stip aangeduid (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl>).



Pagina | 38

Algemeen

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor geluid wijzen geluidgevoelige gebouwen en ruimten aan ter bescherming van mensen tegen geluid. In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie van belang, te weten:

- Woonfunctie
- Onderwijsfunctie
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang
- Gezondheidszorgfunctie

Op het moment dat een van bovenstaande functies ontwikkeld wordt, zal middels een geluidsonderzoek aangetoond moeten worden of er voldaan wordt aan de wettelijke standaardwaarde geluid of de grenswaarde geluid uit het Bkl. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid door alle geluidbronnen van een geluidbronsort. De onderstaande tabel geeft de waarden weer.

Geluidbronsort	Standaardwaarde (tabel 5.78t Bkl)	Grenswaarde (tabel 5.78u Bkl)
Provinciale wegen	50 L_{den}	60 L_{den}
Rijkswegen		
Gemeentewegen	53 L_{den}	70 L_{den}
Waterschapswegen		
Lokale spoorwegen	55 L_{den}	65 L_{den}
Hoofdspoorwegen		
Industrieterreinen	50 L_{den}	55 L_{den}
Industrieterreinen	40 L_{night}	45 L_{night}

Op het moment dat wordt voldaan aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag heeft de mogelijkheid om meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar te beoordelen, maar dan dient aan een aantal wettelijke eisen te worden voldaan. Voorbeelden hiervan zijn dat er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen of dat de geluidbeperkende maatregelen zorgen voor zoveel mogelijk beperking van overschrijding van de standaardwaarde. Geluid boven de grenswaarde is niet toegestaan, behoudens enkele uitzonderingen. Zo kan bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen, onder voorwaarden, een overschrijding van maximaal 5 dB van de grenswaarde worden toegestaan. Wel dient als compensatie daarvoor te worden nagedacht over het realiseren van een geluidluwe gevel.

Er zijn ook andere gebouwen en locaties die niet zijn aangegeven als geluidgevoelig. Voorbeelden hiervan zijn: kantoren, recreatiewoningen, begraafplaatsen of parken. Hiervoor geldt dat de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid kan bepalen vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zodra in een gebouw of op een locatie met zekere regelmaat en voor een langere tijd personen kunnen verblijven dient het onderdeel geluid nader bekeken te worden. De praktijk wijst uit dat een goede locatiekeuze van activiteiten of functies meestal voldoende is voor het bereiken van het gewenste beschermingsniveau.

De instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) beperken zich tot geluidgevoelige gebouwen en geluidgevoelige ruimten. Deze instructieregels verschillen (deels) per type geluidsbron zoals bedrijven en wegen. Daarnaast moet er gekeken worden naar geluid van alle geluidbronnen samen. Tot slot geldt voor geluidsnormen van onversterkt menselijk stemgeluid, zoals dat van spelende kinderen op een schoolplein, dat dit niet met waarden wordt gereguleerd. Volgens artikel 5.59 van het Bkl moet het omgevingsplan regelen dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. In een omgevingsplan kunnen, om het stemgeluid van spelende kinderen te reguleren, voorschriften worden opgenomen. Dit kan bijvoorbeeld zijn ten aanzien van het aantal kinderen dat tegelijkertijd buiten mag spelen om een aanvaardbaar geluidniveau te behouden.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling heeft primair behoefte op de huisvesting van verschillende hulpbehoevende groepen, waaronder statushouders. Onder de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt deze functie op zichzelf niet direct aangemerkt als een geluidgevoelig gebouw of ruimte in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Aangezien de geplande flexwoningen echter ook geschikt zijn voor andere doelgroepen – zoals ouderen, studenten of personen die begeleid wonen – wordt de ontwikkeling wél aangemerkt als het realiseren van een geluidgevoelig gebouw. Dit brengt met zich mee dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek verplicht is.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in de maatregelen die nodig zijn om binnen de beoogde bebouwing te voldoen aan de geldende geluidsnormen. Hiertoe heeft onderzoeksbureau M+P raadgevende ingenieurs BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn vastgelegd in het rapport van 20 mei 2025, dat als bijlage is opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste bevindingen samengevat. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze GoFlo.

In het onderzoek is het verkeersgeluid van gemeentelijke wegen in de directe omgeving beoordeeld. De omgeving bestaat voornamelijk uit woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Laatstgenoemde is buiten beschouwing gelaten vanwege de aanwezigheid tussenliggende woonbebouwing.

Gemeentewegen

Het plangebied ligt binnen het aandachtsgebied voor geluid van gemeentelijke wegen. Er zijn twee verkeersscenario's beoordeeld: een maximumsnelheid van 50 km/u en van 30 km/u.

Voor nieuw te realiseren woningen geldt een standaardwaarde voor verkeerslawaaï van 53 dB Lden. De maximaal toelaatbare grenswaarde bedraagt 70 dB Lden.

Uit de berekeningen blijkt dat het geluid van gemeentelijke wegen met een maximumsnelheid van 50 km/u maximaal 66 dB Lden bedraagt. Dit betekent een overschrijding van de standaardwaarde met 13 dB. Met name de gevels aan de Prinsenlaan en Glipperweg overschrijden de standaardwaarde op beide bouwlagen. Aan de zijde van de binnentuin is sprake van een geluidsluwe gevel.

Ook in het scenario waarbij de snelheid op de Glipperweg (tussen De Nachtegaal en Patrijzenlaan) wordt verlaagd naar 30 km/u, blijft sprake van een overschrijding van de standaardwaarde – in dit geval met 7 dB. De gevelbelasting bedraagt dan maximaal 60 dB Lden.

De gemeenteraad van Heemstede heeft op 2 oktober 2025 besloten om vanaf 2026 op de Glipperweg de snelheid te verlagen naar 30 km/u.

Gezien de standaardwaarde wordt overschreden dienen maatregelen afgewogen te worden.

Bronmaatregelen

Het plaatsen van een stiller wegdektype op de omliggende wegen is gezien de kleine omvang van het bouwplan niet erg kosteneffectief om een dergelijk wegdek alleen voor dit bouwplan te realiseren. Daarnaast wordt de rijsnelheid van de Glipperweg per 2026 verlaagd naar 30 km/u. Met de verlaging wordt echter niet de noodzakelijke reductie tot de standaardwaarde bereikt en vindt nog steeds een overschrijding plaats.

Overdrachtsmaatregelen

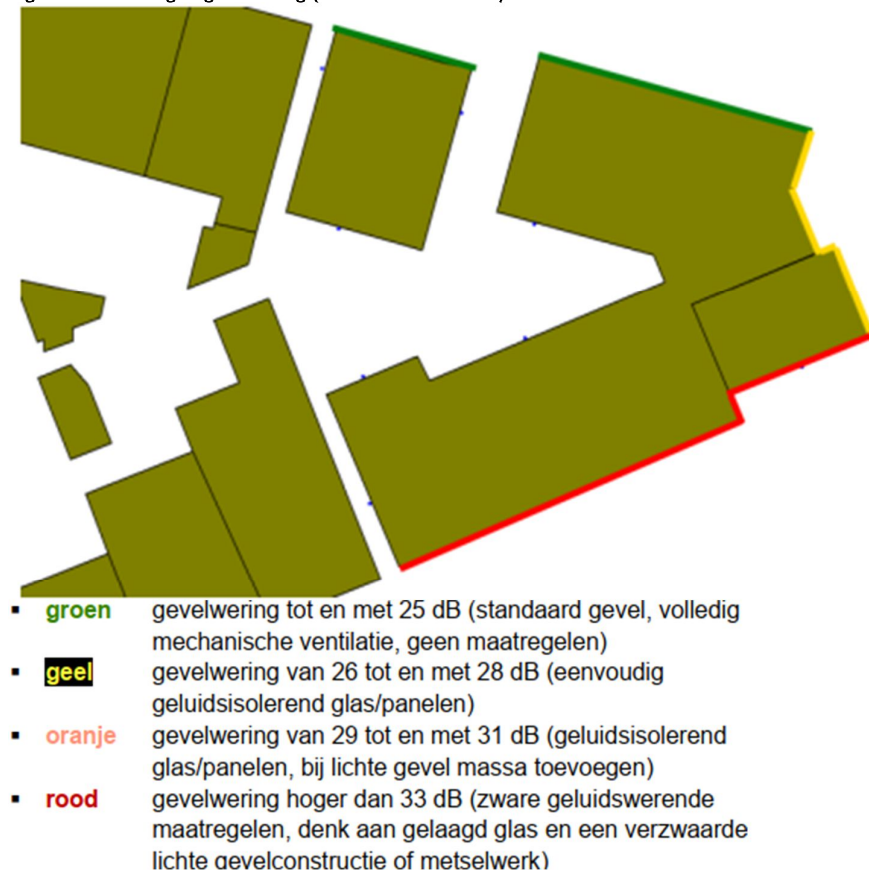
Het nemen van overdrachtsmaatregelen is vanwege de ligging in het stedelijke gebied en de korte afstand tot de weg niet mogelijk.

Gevelmaatregelen

Het nemen van gevelmaatregelen is mogelijk, waarbij een goed binnenklimaat bereikt wordt van 33 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt een notitie geluidwering gevoegd, waarin de aangetoond wordt dat aan de geldende binnenwaarde wordt voldaan.

Indien de meest oostelijke ruimten worden ingericht als woningen in plaats van kantoren, zal het noodzakelijk zijn om geluidsisolerend glas of panelen toe te passen om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen. Voor de woningen aan de Glipperweg kan vanaf 2026 met lichtere gevelmaatregelen volstaan worden, omdat de snelheidsverlaging naar 30 km/u wordt doorgevoerd.

Figuur 13. Benodigde gevelwering (bron: M+P Adviseurs)



Gecumuleerde en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerde en het gezamenlijke geluid is in deze situatie gelijk aan het berekende geluid vanwege wegverkeer. Het gecumuleerde geluid is 66 dB en in het scenario met 30 km/u 60 dB.

Met realiseren van voldoende gevelmaatregelen wordt geborgd dat het binnenniveau acceptabel is. De woningen beschikken daarnaast aan de zijde van het binnenterrein allemaal over een geluidluwe gevel. Ten slotte overschrijdt het gecumuleerde en gezamenlijk geluid niet de hoogste grenswaarde van 70 dB, waardoor het gecumuleerd en gezamenlijk geluid toelaatbaar is. Temeer er een hoge nood voor woningen voor kwetsbare doelgroepen in de gemeente is.

Conclusie

het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

Algemeen

De Regionale Nota Gezondheidsbeleid 2021-2028 voor de regio Kennemerland, getiteld "Samen Gezond in Kennemerland," biedt een kader voor het bevorderen van gezondheid en welzijn binnen gemeenten als Haarlem, Heemskerk, en Bloemendaal. Dit regionale beleid is afgestemd op de landelijke gezondheidsdoelen en richt zich op het aanpakken van gezondheidsproblemen vanuit een breder sociaal en fysiek perspectief. Het beleid richt zich op vijf hoofdthema's:

1. Verbetering van de fysieke en sociale leefomgeving - Door een omgeving te creëren die inwoners stimuleert tot beweging en gezonde keuzes, zoals gezondere stadsinrichting.
2. Vermindering van gezondheidsverschillen - Gericht op mensen met een lagere sociaaleconomische status (SES), die vaak te maken hebben met slechtere gezondheidsuitkomsten.
3. Mentale veerkracht van jongeren - Met specifieke aandacht voor de toenemende prestatiedruk en sociale media-invloeden.
4. Gezond ouder worden - Dit richt zich op het bevorderen van vitale en zelfstandige leefomstandigheden voor ouderen.
5. Leefstijlverbetering - Door preventie van roken, alcoholmisbruik en overgewicht aan te moedigen. Deze thema's worden lokaal verder uitgewerkt en uitgevoerd in samenwerking met onder andere gezondheids- en welzijnspartners, scholen en sociale teams, waarbij preventie en integrale samenwerking centraal staan

De Rijksoverheid, gemeenten en zorgverzekeraars hebben gezamenlijke afspraken gemaakt om het preventief gezondheidsbeleid te versterken. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA).

In lijn met dit landelijke akkoord heeft de gemeente Heemstede een eigen GALA-plan voor de periode 2023–2026 opgesteld, onder de titel: 'Samen werken aan een gezond en actief Heemstede'. Met dit plan worden gemeenten gestimuleerd om een integrale, lokale aanpak te ontwikkelen op het gebied van gezondheid, sport en bewegen en de sociale basis.

De gemeente Heemstede heeft binnen dit kader gekozen om zich te richten op de volgende drie opgaven:

1. Vitaal oud worden
2. Actief verenigingsleven
3. Gezond opgroeien -> kansrijke start

Relatie tot ontwikkeling

De realisatie van woningen draagt bij aan het verminderen van sociaaleconomische gezondheidsverschillen (SEGV). Deze verschillen zijn systematische ongelijkheden in gezondheid en levensverwachting die samenhangen met iemands positie in de samenleving, vaak uitgedrukt in termen van sociaaleconomische status (SES).

Gezondheid wordt niet alleen bepaald door persoonlijke factoren, maar ook sterk beïnvloed door de omstandigheden waarin mensen worden geboren, opgroeien, wonen en werken. Deze zogeheten sociale kenmerken van gezondheid omvatten onder andere woonsituatie, onderwijs, armoede, werk en sociale participatie. Veel van deze kenmerken hangen nauw samen met sociaaleconomische status en bevinden zich buiten het traditionele zorgdomein.

Door woningen voor kwetsbare groepen in woonwijken te plaatsen, wordt bijgedragen aan hun integratie in de samenleving. Een deel van de doelgroep heeft huis en haard moeten verlaten vanwege oorlog en proberen in Nederland tijdelijk een nieuw bestaan op te bouwen. Ze beginnen vaak met een achterstand: ze spreken de taal niet en bevinden zich in een voor hen onbekende samenleving.

De beschikbaarheid van veilige, tijdelijke huisvesting gecombineerd met begeleiding en ondersteuning voorkomt dat hun fysieke en mentale gezondheid verslechtert, zoals vaak gebeurt bij langdurige onzekerheid of onveilige leefomstandigheden. Bovendien bevordert deze integrale aanpak de sociale cohesie: vluchtelingen komen sneller in contact met buurtbewoners, lokale voorzieningen en maatschappelijke ondersteuning, wat hun gezondheid én participatie ten goede komt.

Daarnaast biedt deze vorm van huisvesting voor kwetsbare doelgroepen de mogelijkheid om veilig, gezond en kansrijk te leven en op te groeien. Binnen het programma Kansrijke Start ondersteunt de gemeente ook (aanstaande) ouders in een kwetsbare positie, waaronder Oekraïense gezinnen en statushouders. Het doel is dat elk kind, ongeacht achtergrond of omstandigheden, gezond kan opgroeien en gelijke kansen krijgt.

Conclusie

In het kader van gezondheid is sprake van een ETFAL.

6.7 KABELS EN LEIDINGEN

Algemeen

De Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon) bevat regels ter bescherming van bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen.

Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (Wibon)

De Wibon gaat niet op in de Omgevingswet. Doel van de Wibon is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen te voorkomen. Het gaat dan om water-, elektriciteits-, gas- en telecomleidingen. Netbeheerders zijn door deze wet verplicht om informatie te geven over de ligging van hun kabels en leidingen.

Mechanisch graven of heien mag in de openbare ruimte pas als er bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster een KLIC-melding is gedaan. Deze verplichting geldt voor elke graafdiepte.

Degene die de mechanische graafwerkzaamheden uitvoert of laat uitvoeren, is de grondroerder. Een grondroerder is verplicht informatie over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie op te vragen. Dit moet gebeuren vóór de graafwerkzaamheden beginnen. Het Kadaster regelt dat de melder informatie krijgt over de ligging van eventuele ondergrondse kabels en leidingen op de graaflocatie.

Omgevingsplan – (toelaten van) buisleidingen en hoogspanningsleidingen

Bij het toelaten van buisleidingen en hoogspanningsleidingen gaat het erom dat er een veilige omgeving rondom ondergrondse kabels en leidingen aanwezig is. Deze leidingen moeten opgenomen worden in het omgevingsplan. Voor andere ondergrondse kabels en leidingen kan de gemeente zelf bepalen of deze opgenomen worden in het omgevingsplan. Bijvoorbeeld leidingen die belangrijk zijn voor de energievoorziening, zoals de stadsverwarming. Als maatregelen nodig zijn, dan moeten deze geborgd worden in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan. Deze bouwregels zijn gericht op het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. Denk bijvoorbeeld aan de situering en afstand van ondergrondse kabels en leidingen ten opzichte van omliggende woningen.

Daarnaast bepaalt een gemeente in haar omgevingsvisie welke ondergrondse leidingen of kabels relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en of deze relevant zijn om op te nemen in het omgevingsplan.

In het omgevingsplan staan geen of zeer beperkt gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen. Deze regels richten zich op de ligging, het type leiding en de gebruikskennmerken. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om de volgende kenmerken:

- soort stof (bij buisleidingen)
- maximale druk (bij gas in buisleidingen)
- maximaal vermogen (bij ondergrondse hoogspanningsleidingen)

Hoogspanningsverbindingen en magneetveldzones

Op 21 april 2023 is het herijkte voorzorgbeleid magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen in werking getreden. Het doel van het voorzorgbeleid magneetvelden is om, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te voorkomen dat burgers (volwassenen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van de elektriciteitsinfrastructuur. Niet omdat dit om gezondheidsredenen noodzakelijk is, maar uit voorzorg.

Het voorzorgbeleid voor magneetvelden bestaat uit:

- bronmaatregelen, die de netbeheerders bij alle netcomponenten treffen;
- afstandsmaatregelen bij bovengrondse hoogspanningslijnen, die het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening op basis van de berekening van de magneetveldzone kan treffen.

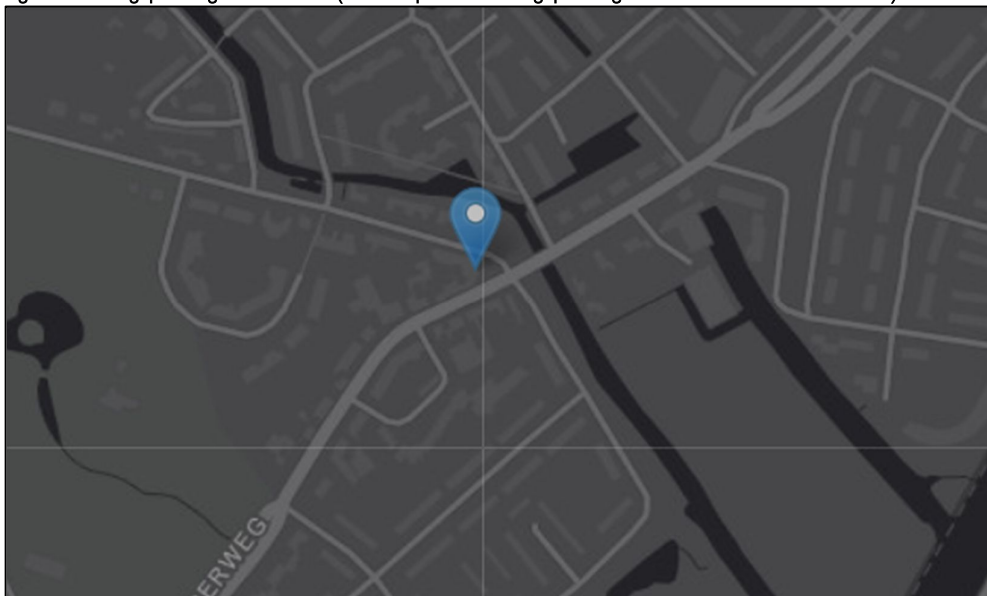
Door de minister voor Klimaat en Energie (KE) en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is, in afstemming met de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), besloten om voor andere netcomponenten dan bovengrondse hoogspanningslijnen geen afstanden ten opzichte van gevoelige bestemmingen te adviseren. Dat betekent dat er ook geen magneetveldzone bij deze netcomponenten bepaald wordt.

Het bevoegd gezag voor de ruimtelijke ordening heeft de mogelijkheid om de magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn vast te leggen in een ruimtelijk plan (bestemmingsplan, omgevingsplan of projectbesluit). Door het verbinden van planregels aan de magneetveldzone kan voorkomen worden dat er nieuwe gevoelige bestemmingen in de magneetveldzone gerealiseerd kunnen worden.

Relatie tot ontwikkeling

In het omgevingsplan “Gemeente Heemstede” zijn geen regels opgenomen over buisleidingen / hoogspanningsleidingen met een bijbehorende beschermingszone. De projectlocatie is niet gelegen nabij kabels of leidingen. Nader onderzoek naar de buisleiding / hoogspanningsleiding is gelet op voorgaande niet noodzakelijk.

Figuur 14. Hoogspanningsnet netkaart (bron: <https://www.hoogspanningsnet.com/netkaarten/webkaart/>)



Conclusie

In het kader van kabels en leidingen is sprake van een ETFAL.

6.8 LICHT

6.8.1 Bezonnning

Algemeen

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving. Voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw op bijvoorbeeld gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is belangrijk. Zo draagt voldoende zon bij aan een aangenaam verblijfsklimaat, maar geldt eveneens dat men in de steeds hetere zomers ook de schaduw moet kunnen opzoeken. De rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving geen instructieregels opgesteld. Daarom heeft de gemeente de vrijheid om deze zelf in te vullen. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van alle mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Gemeenten kunnen door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan voorkomen dat er te veel of te weinig schaduw ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan: voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing, bouwhoogten, fysieke vorm van de gebouwen, ligging openbare ruimte en speelplekken ten opzichte van bebouwing en zongericht verkavelen. Naast stedenbouwkundige oplossingen kunnen gemeenten ook kiezen voor het vastleggen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan of vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan. Daarnaast kan in het omgevingsplan worden opgenomen dat bij een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling een bezonningsonderzoek op basis van de TNO-norm dan wel gemeentelijke norm dient te worden uitgevoerd

TNO-norm

Voor het beoordelen of sprake is van voldoende zonlicht op de gevels van omliggende woningen, hanteren veel gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen de (niet wettelijk verplichte) TNO-norm. TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- de 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- de 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht. In sommige gevallen kan het echter wenselijk zijn om ook de bezonnings situatie voor deze woningen inzichtelijk te maken. Doorgaans wordt een bezonningsstudie aanbevolen bij een bouwhoogte van meer dan 25 meter.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling kent een bouwhoogte van 6,3 tot 6,5 meter nabij de bestaande woningen aan de Prinsenlaan en de Glipperweg. Deze woningen zijn lager in bouwhoogte dan de naastgelegen gebouwen. De hoogste woning kent een nokhoogte van 10,5 meter op de kopgevel en is ruim onder de 25 meter. Conform de TNO-norm is bezonningsonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect bezonnning vormt geen belemmering. Een nader onderzoek naar dit aspect is niet noodzakelijk.

6.8.2 Lichthinder

Algemeen

Kunstmatige verlichting kan vier soorten negatieve effecten veroorzaken, te weten:

1. Hinder voor de mens
2. Hinder langs wegen

3. Verstoring van de natuur
4. Horizonvervuiling

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat daarom geen rijksinstructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Bal noemt Lichthinder niet als een specifieke milieubelastende activiteit. Wel kan een lichthinder veroorzakende activiteit een functioneel ondersteunende activiteit zijn bij een milieubelastende activiteit in de zin van het Bal. In dat geval is de specifieke zorgplicht van het Bal van toepassing op het veroorzaken van lichthinder. Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen, lokaal algemeen verbindende voorschriften stellen en kan eventueel ook direct handhavend optreden als er onmiskenbaar strijd is met de zorgplicht. Overheden kunnen hierbij de "Richtlijn lichthinder" van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV) als uitgangspunt hanteren. Concreet kan bijvoorbeeld gedacht worden aan kwantitatieve of kwalitatieve normen, aan het opleggen van een bepaalde afstelling of aan armaturen met afschermkapjes. Dit kan ook voor vormen van lichthinder die niet door het Bal zelf geregeld worden.

Daarnaast kunnen in de provinciale verordening, een gemeentelijke visie en/of het omgevingsplan regels gesteld worden omtrent (het voorkomen van) lichthinder.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van het huidige gebouw, waarna er 18 flexwoningen worden teruggebouwd. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee geen activiteit die lichthinder kan veroorzaken. Daarnaast zijn er geen ontwikkelingen in de omgeving, waarvan lichthinder te verwachten is.

Conclusie

In het kader van licht is sprake van een ETFAL.

6.9 LUCHT

Algemeen

Volgens artikel 1.3 van de Omgevingswet valt lucht onder de fysieke leefomgeving. Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen zoals luchtverontreiniging. Een goede luchtkwaliteit is belangrijk voor de gezondheid van mensen en voor het milieu. Het bevoegd gezag toetst en monitort de luchtkwaliteit op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Alleen als de blootstelling voldoende lang of 'significant' is, moet het bevoegd gezag de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) toetsen. Dit uitgangspunt heet ook wel het blootstellingscriterium.

Luchtkwaliteitstoets

De gemeente moet de luchtkwaliteit toetsen binnen aangewezen aandachtsgebieden. Er moet worden nagegaan of de toe te laten activiteiten gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit binnen een aandachtsgebied. De gemeente doet dit voor de volgende activiteiten (artikel 5.51 lid 1 van het Bkl):

- activiteiten die gevolgen hebben voor het gebruik van wegen, water en spoor (verkeersaantrekkende werking) of;
- activiteiten waarvoor luchtregels zijn opgenomen in het Bal.

In artikel 5.50 lid 1 van het Bkl worden enkele activiteiten aangewezen waarvoor te allen tijde een luchtkwaliteitstoets moet worden uitgevoerd door de gemeente. Dit geldt ook indien er geen aandachtsgebied in de omgeving aanwezig is. Het gaat om de volgende activiteiten:

- de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter;
- een wijziging van een tunnel waarbij de lengte minimaal 100 meter toeneemt;
- de aanleg van een auto(snel)weg.

Enkel op locaties waar mensen aanwezig zijn, vindt er een beoordeling van de luchtkwaliteit plaats door de overheid. Indien locaties aan één van de volgende criteria voldoen, is er geen toetsing of monitoring van de luchtkwaliteit benodigd:

- relatief korte verblijven (blootstellingscriterium);
- arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl);
- als mensen daar niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel), bestaand uit (artikel 5.52 Bkl):
 - o locaties waar het publiek niet kan komen en waar geen vaste bewoning is;
 - o de rijbaan en middenberm van wegen, tenzij voetgangers toegang hebben tot de middenberm.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden voor NO₂ en PM₁₀ zijn de volgende agglomeraties waarvan de locatie bij ministeriële regeling is aangewezen (artikel 5.51 uit het Bkl):

1. Amsterdam/Haarlem (gemeenten: Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beverwijk, Bloemendaal, Diemen, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Ouder-Amstel, Uithoorn, Velsen, Zaanstad en Zandvoort)
2. Den Haag/Leiden (gemeenten: Delft, Den Haag, Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delftland, Oegstgeest, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar en Westland)
3. Rotterdam/Dordrecht (gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle aan de IJssel, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Maassluis, Nissewaard, Papendrecht, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Sliedrecht, Vlaardingen, Zuidplas en Zwijndrecht)
4. Utrecht (gemeenten: Houten, Nieuwegein, Utrecht en IJsselstein)
5. Eindhoven (gemeenten: Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Gerwen en Nederwetten en Veldhoven)

Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Toetsen aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig indien een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dan gaat het bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Indien dit het geval is, is er geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) nodig. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 5.54 van het Bkl staan standaardgevallen niet in betekenende mate aangegeven, waaronder:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 1.500 woningen netto bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen;
- Gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan: 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² brutovloeroppervlak en een gelijkmatige verkeersverdeling bij twee ontsluitingswegen;
- Zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - o één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - o twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties.

Omgevingswaarden

De nadruk ligt op verbetering van de luchtkwaliteit via lokale maatregelen. Daarvoor kunnen gemeenten en provincies lokale omgevingswaarden opstellen, bijvoorbeeld een aanvullende omgevingswaarde voor roet. Decentrale overheden kunnen ook strengere omgevingswaarden stellen. Ze moeten lokale omgevingswaarden zelf monitoren en een programma opstellen bij dreigende overschrijding.

Relatie tot ontwikkeling

Op basis van voornoemde voorbeelden kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied en de directe omgeving. Het projectgebied maakt echter wel onderdeel uit van een aandachtsgebied met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof (agglomeratie Amsterdam/Haarlem, gemeente Heemstede). Artikel 5.51 van het Bkl is van toepassing op het toelaten van de volgende activiteiten:

- de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen en spoorwegen;
- activiteiten die een toename van de verkeersintensiteit veroorzaken op wegen, vaarwegen en spoorwegen; of
- milieubelastende activiteiten waarover in het Besluit activiteiten leefomgeving regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging in de lucht.

De beoogde ontwikkeling behelst niet de aanleg of wijziging van wegen, vaarwegen of spoorwegen.

In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is volledigheidshalve in kaart gebracht wat de totale concentraties van fijnstof en stikstof ten opzichte van bijbehorende grenswaarden zijn. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn de totale concentraties ter plaatse van een rekenpunt nabij het projectgebied inzichtelijk gemaakt in onderstaande tabel. De grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. Daarnaast zal de bijdrage van het verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden.

Tabel 2. Totale concentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} (bron: CIMLK)

	NO ₂ (µg/m ³)	PM ₁₀ (µg/m ³)	PM _{2,5} (µg/m ³)	
Monitoringsronde 2024	12,5	15,2	7,4	Receptor wegverkeer
Monitoringsjaar 2023				34381346_134839
Monitoringsronde 2024	11,3	13,9	6,5	Receptor wegverkeer
Monitoringsjaar 2030				34381346_134839
Grenswaarde	40	40	25	

Conclusie

In het kader van lucht is sprake van een ETFAL.

6.10 LUCHTHAVENINDELINGSBESLUIT

Algemeen

Wet luchtvaart

De Wet luchtvaart betreft luchtverkeer, luchtvaartuigen en luchthavens. De wet is zowel verkeersrechtelijk als omgevingsrechtelijk van aard. De hoofdstukken 8, 8A en 10 van de Wet luchtvaart bevatten (voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet) omgevingsrechtelijke aspecten, namelijk regels over (externe) veiligheid, geluidbelasting en lokale luchtverontreiniging. De hoofdstukken bevatten op elkaar afgestemde regels voor het luchtverkeer (gebruik van het luchtruim, luchtverkeerswegen, luchthavens) en regels voor de ruimtelijke beperkingen op de grond (vooral bouwbeperkingen).

Samenhang Omgevingswet

De fysieke leefomgeving staat centraal in de Omgevingswet. De regels uit de Wet luchtvaart die leiden tot beperkingen ten aanzien van de aan gronden toe te kennen functie en het toegestane gebruik van gronden worden daarom overgebracht naar de instructieregels. Het gaat daarbij in ieder geval om regels met het oog op het waarborgen van de veiligheid en het beschermen van de gezondheid rond luchthavens, het behoeden van de staat en werking van luchthavens en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de directe omgeving daarvan.

Luchthaven(indelings)besluit Schiphol

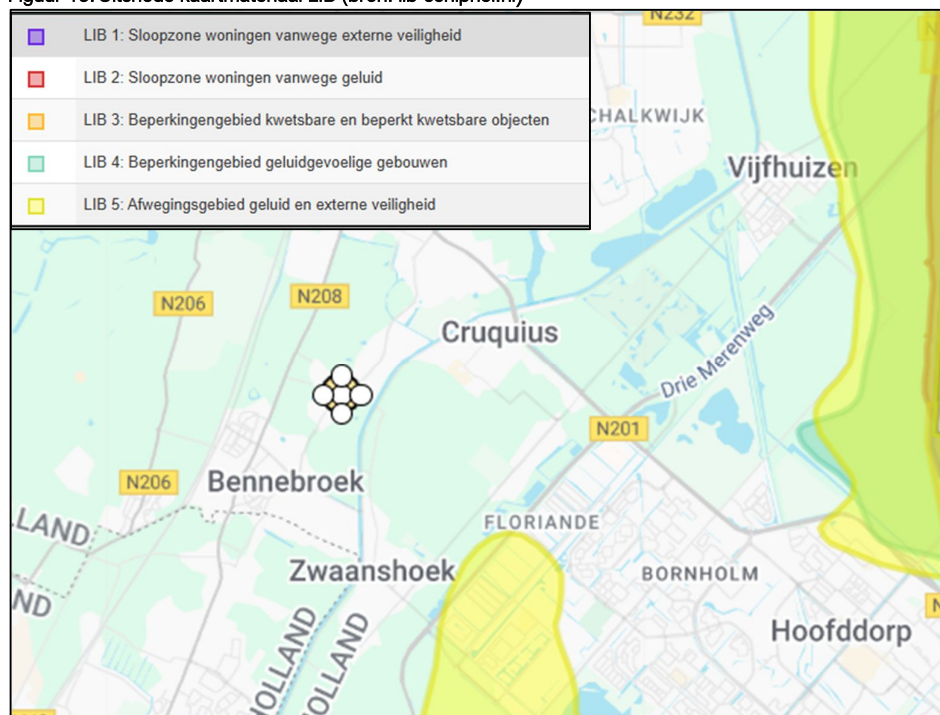
Luchthavenbesluiten vormen het kerninstrument voor de regulering van luchthavens. Luchthavenbesluiten bevatten aan de ene kant regels over het luchthavenverkeer en aan de andere kant regels over de ruimtelijke indeling in de nabijheid van de luchthaven. Omdat de Omgevingswet alle regels over de fysieke leefomgeving bundelt, vallen deze laatste regels onder de reikwijdte van de Omgevingswet.

Het luchthavenbesluit bevat uitsluitend regels over het luchthavenverkeer en een aanwijzing van de beperkingengebieden. Dit kunnen beperkingengebieden zijn in verband met de (vlieg)veiligheid, geluidhinder, externe veiligheid, laserstraalvrije gebieden of vogelbeperkingsgebieden. De ruimtelijke beperkingen die in de verschillende beperkingengebieden gelden, zijn opgenomen als instructieregels voor omgevingsplannen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarmee ligt de doorwerking van de ruimtelijke beperkingen naar omgevingsplannen vast.

Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen buiten de beperkingengebied bebouwing van het LIB, zoals ook te zien in onderstaande figuur. Wel is de locatie gelegen binnen het beperkingengebied voor het aantrekken van vogels, maatgevende toetshoogtes en de toetszone windturbines en laser.

Figuur 15. Uitsnede kaartmateriaal LIB (bron: lib-schiphol.nl)



Beperkingsgebied voor het aantrekken van vogels

Binnen dit beperkingengebied mogen geen nieuwe functies met vogelaantrekkende werking worden gerealiseerd, deze categorieën zijn opgesomd in artikel 2.2.3 van het LIB. De beoogde ontwikkeling ziet op de herontwikkeling van het winkelcentrum Spaarneboog. De beoogde ontwikkeling behoort niet tot een van de categorieën die een vogelaantrekkende werking heeft. Hierdoor zijn er geen beperkingen in het kader van het aantrekken van vogels van toepassing op de projectlocatie.

Het gebied voor maatgevende toetshoogtes

Voor de projectlocatie geldt een maatgevende toetshoogte van 71 meter NAP. De maximale bouwhoogte van de ontwikkeling valt onder de 71 meter. De ligging in dit gebied vormt geen randvoorwaarde of belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Toetszone windturbines en lasers

Deze toetszone betreft het gebied waarin het niet is toegestaan om windturbines van een bepaalde hoogte en/of (vaste) laserinstallaties te plaatsen. De beoogde ontwikkeling ziet niet op het realiseren van windturbines of laserinstallaties, daardoor is toetsing niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van het Luchthavenindelingsbesluit is sprake van een ETFAL.

6.11 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU-richtlijn m.e.r. Deze richtlijn is in Nederland geïmplementeerd in de Omgevingswet (afdeling 16.4) en het Omgevingsbesluit (hoofdstuk 11) met bijlage V. In afdeling 16.4 Omgevingswet is onderscheid gemaakt tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en tussen de MER en de m.e.r.-beoordeling voor projecten (paragraaf 16.4.2). In bijlage V van het Omgevingsbesluit is de aanwijzing van de m.e.r.- (beoordelings-)plichtige projecten en besluiten geregeld. In bijlage V zijn verschillende kolommen opgenomen. Zo bevat kolom 1 in samenhang met kolom 2 van bijlage V Omgevingsbesluit de projecten waarvoor een project-MER moet worden gemaakt. Kolom 1 in samenhang met kolom 3 van bijlage V Omgevingsbesluit bevat de projecten waarvoor een project-m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. De besluiten waarvoor de projectMER-plicht of de project-m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, zijn aangewezen in kolom 4 van bijlage V Omgevingsbesluit. In kolom 4 wordt onder 'het omgevingsplan' ook 'de omgevingsplanactiviteit' verstaan (art. 11.6 lid 3 Omgevingsbesluit). Indien een ontwikkeling bijvoorbeeld kwalificeert als een stedelijk ontwikkelingsproject, is een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Er dient in dat geval te worden beoordeeld of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen.

De initiatiefnemer van een m.e.r.-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag (zie ook Omgevingsbesluit artikel 11.10). De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie). In deze mededeling staat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken. De mededeling en aanvraag kunnen tegelijkertijd, het verzoek om de m.e.r.-beoordelingsbeslissing is dan onderdeel van de aanvraag. Het is ook mogelijk om eerst te verzoeken om een m.e.r.-beoordelingsbeslissing, en daarna de aanvraag te doen.

Het bevoegde gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die boordeling op in de te verlenen omgevingsvergunning (artikel 11.11 Omgevingsbesluit).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. In de huidige situatie is reeds een bestaand gebouw gevestigd met een maatschappelijke- en woonfunctie. Er wordt grotendeels binnen de bestaande contouren van het bestaande gebouw, nieuwbouw gerealiseerd waardoor het ruimtebeslag beperkt blijft. Om deze reden is er qua aard en omvang geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject en is het doorlopen van de m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

Conclusie

Omdat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, dient geen m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden.

6.12 MOBILITEIT EN PARKEREN

Algemeen

Bij mobiliteit en ruimtelijke planvorming dienen verkeer- en parkeeraspecten in kaart te worden gebracht. Nieuwe ontwikkelingen mogen namelijk niet leiden tot problemen op de omliggende wegen. Mobiliteit speelt op alle schaalniveaus (Rijk, provincie, regio en gemeente). Zo bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) verschillende rijksinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. In de omgevingsvisies, de omgevingsverordening en het omgevingsplan komt het aspect mobiliteit ook terug. Op het moment dat de gemeente of provincie specifieke ambities heeft voor mobiliteit kan dit uitgewerkt worden in een programma, zoals bijvoorbeeld een Regionaal mobiliteitsprogramma (RMP). In deze RMP's wordt hoofdzakelijk gefocust op verbetering van de duurzame mobiliteit middels een regionale aanpak.

Nota parkeren Heemstede 2024

Het beleid ten aanzien van parkeren is door de gemeente vastgelegd in de Nota Parkeren Heemstede 2024. Bij het toelaten van een buitenplanse omgevingsvergunning dient het effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling te worden aangetoond. Daarnaast dient in beeld gebracht te worden wat de parkeerbehoeftes zijn.

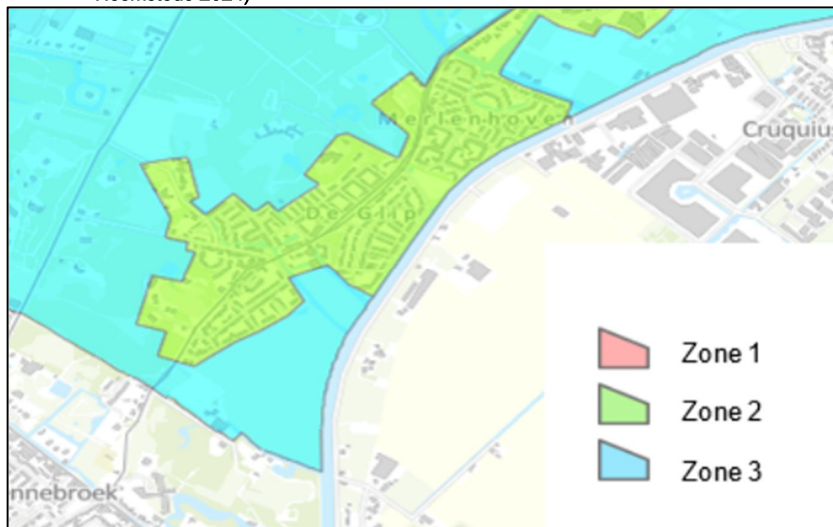
Relatie tot ontwikkeling

Parkeerbehoefte auto

Voor de ontwikkeling is het benodigde aantal parkeerplaatsen bepaald op basis van de gemeentelijke parkeernormen, zoals vastgelegd in de Nota Parkeren Heemstede 2024. Het plan betreft de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen.

Bij het vaststellen van de juiste parkeernorm is aansluiting gezocht bij CROW-publicatie 381 – *Toekomstbestendig parkeren*. Een eerste stap daarbij is het vaststellen van de stedelijkheidsgraad van Heemstede. Op basis van de adressendichtheid wordt Heemstede geclassificeerd als een sterk stedelijk gebied. De projectlocatie bevindt zich in een gebied met een hoge mate van stedelijkheid. De beoogde realisatie bestaat uit 18 woonunits en een gemeenschappelijke ruimte van 75 m².

Figuur 16. Gebiedsindeling voor parkeernormen gemeente Heemstede, projectlocatie blauw omcirkeld (bron: Nota parkeernormen Heemstede 2024)



De Nota Parkeernormen Heemstede 2024 hanteert specifieke parkeercijfers voor flexwoningen voor aandachtsgroepen, uitgedrukt per unit. De norm bedraagt 0,1 parkeerplaats per unit. Daarnaast geldt een bezoekersnorm van eveneens 0,1 per unit, wat resulteert in een totale parkeernorm van 0,2 per unit bij de berekening. Voor gemeenschappelijke ruimten geldt een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Aanwezigheidspercentages geven inzicht in de momenten waarop gebruikers van een bepaalde functie aanwezig zijn en daarmee een parkeerplaats bezetten. Deze percentages zijn gebaseerd op richtlijnen van het CROW en vormen het uitgangspunt voor het opstellen van de parkeerbalans. In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages numeriek weergegeven.

Figuur 17. Parkeernormen en aanwezigheidspercentage flexwonen aandachtsgroepen en gemeenschappelijke ruimte (bron: nota parkeren Heemstede 2024)

		bew zone 1	bew zone 2	bew zone 3	bezoek
Flexwonen aandachtsgroepen	per unit	0,1	0,1	0,1	0,1
Huisvesting Asielzoekers/AMV-ers (COA)	per 10 bedden	0,6	0,6	0,6	0,1
Cultureel centrum, buurthuis, wijkgebouw	per 100 m ² bvo	3	3	3	90%

Wonen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	Koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Flexwonen								
aandachtsgroepen	1	1	0,5	0,4	0,5	0,8	0,5	0,8
Huisvesting Asielzoekers-AMV'ers (COA)	1	1	0,5	0,4	0,5	0,8	0,5	0,8
Cultureel centrum, buurthuis, wijkgebouw	0,1	0,4	1	0	1	0,6	0,9	0,25

Op basis van de parkeernormering ontstaat daarmee de volgende parkeerbehoefte:

Tabel 3. Parkeernormen voor 18 woonunits en gemeenschappelijke ruimte

Woon- units	Kengetal	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Koopavond	Zaterdag	Zondag
1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,08	0,1	0,16	0,16
18	3,6	3,6	3,6	1,8	1,44	1,8	2,88	2,88

Gemeenschappelijke ruimte	Kengetal	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Koopavond	Zaterdag	Zondag
100m ²	3,0	0,3	1,2	3,0	1,2	3,0	2,7	2,4
75m ²	2,25	0,23	0,9	2,25	0,9	2,25	2,03	1,8

	Kengetal	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Koopavond	Zaterdag Middag	Zondag
Totaal	5,85	3,83	4,5	4,05	2,34	4,05	4,91	4,68

Hieruit blijkt dat de woonunits inclusief de gemeenteschappelijke ruimte een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen genereren. Eerder zijn echter al enkele parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van het voormalige cultuurcentrum, dat inmiddels niet meer in gebruik is. Toen het cultuurcentrum nog in gebruik was, viel het drukste moment samen met een doordeweekse werkdag of koopavond. In de ochtenden en nachten op weekdays was het daarentegen juist zeer rustig.

Tabel 4. Parkeernorm cultuurcentrum

Cultuur center	Kengetal	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Koopavond	Zaterdag	Zondag
100m ²	3,0	0,3	1,2	3,0	0	3,0	2,7	0,75
300m ²	9,0	0,9	3,6	9,0	0	9,0	8,1	2,25

Om te bepalen of de nieuwe situatie inderdaad tot een drukkere periode leidt, zetten we de tabellen van de nieuwe en oude situatie onder elkaar ter vergelijking.

Tabel 5. Oude situatie en nieuwe situatie parkeren Glipperweg 55-57

	Kengetal	Werkdag Ochtend	Werkdag Middag	Werkdag Avond	Werkdag Nacht	Koopavond	Zaterdag	Zondag
Oude situatie	9,0	0,9	3,6	9,0	0	9,0	8,1	2,25
Nieuw situatie	5,85	3,83	4,5	4,05	2,34	4,05	4,91	4,68
Balans	-3,15	2,93	0,9	-4,95	2,34	-4,95	-3,19	2,43

Er ontstaat in de nieuwe situatie dus daadwerkelijk een toename in parkeerdruk. Op de werkdagochtend zijn er afgerond drie extra parkeerplaatsen nodig. De parkeerdrukmetingen laten zien dat de directe omgeving binnen een straal van 200 meter voldoende capaciteit heeft om deze extra parkeerbehoefte op te vangen.

Figuur 18. Parkeerdrukmeting binnen een straal van 200 meter

Straat en sectienummer	Middag	Avond	Middag	Nacht	Middag	Avond	Middag	Nacht
Prinsenlaan 239	70%	70%	50%	85%	75%	60%	45%	75%
Prinsenlaan 240	0%	67%	33%	67%	0%	100%	33%	0%
Floradreef 168	75%	100%	50%	75%	125%	100%	100%	125%
Prinsessenhof 245	72%	56%	56%	89%	67%	72%	44%	72%
J. Dixlaan 211	33%	33%	75%	83%	75%	58%	67%	100%
J. Dixlaan 210	50%	75%	75%	100%	75%	50%	50%	50%
Glipperweg 179	100%	67%	100%	67%	67%	100%	67%	100%
Glipperweg 176	100%	40%	80%	100%	100%	100%	40%	60%
Höckerkade 208	63%	75%	75%	63%	50%	63%	25%	50%
Patrijzenlaan 237	86%	86%	14%	71%	29%	57%	57%	71%
Patrijzenlaan 238	71%	43%	29%	100%	29%	57%	29%	71%
Korhoenlaan 227	61%	75%	59%	77%	59%	86%	59%	86%
Glipperweg 173	77%	54%	69%	31%	77%	77%	54%	54%
Glipperweg 174	43%	79%	71%	64%	43%	64%	57%	93%
Glipperweg 175	30%	40%	20%	0%	40%	20%	20%	10%
De Nachtegaal 150	90%	85%	70%	95%	80%	90%	60%	90%

Parkeerbehoefte fiets

Fietsparkeerplaatsen bij de ontwikkeling

De gemeente Heemstede heeft, voor zover publiek beschikbaar, geen specifieke fietsparkeernormen opgenomen in de Nota Parkeren 2024 of andere formele beleidsdocumenten. Om deze reden is aangesloten bij de CROW publicatie 'Fietsparkeerkencijfers 2025' voor het bepalen van de fietsparkeerbehoefte.

Er is voor de beoogde functie geen norm opgenomen. Om deze reden wordt aangesloten bij de categorie Huur, appartement, sociale huur, < 75 m² b.v.o., sterk stedelijk, schil centrum. Bij de fietsparkeernorm is uitgegaan van de minimale norm. De norm is 2,5 fietsparkeerplaats per woning. Op basis hiervan is een minimale fietsparkeerbehoefte van $2,5 \times 18 = 45$ fietsparkeerplaatsen. Er is voorzien in een inpandige fietsenberging, en aanvullend zijn aan de voorzijde van het gebouw 13 extra fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.

Aangezien dit de norm betreft een sociale huurwoning en niet een wooneenheid voor kwetsbare doelgroepen, zoals statushouders en economische daklozen, is in de beoogde ontwikkeling een lager aantal fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dan op basis van de CROW-norm is voorgeschreven.

Verkeersgeneratie

Voor de beoogde ontwikkeling zijn geen concrete normen bepaald die aansluiten bij de doelgroep om de verkeersgeneratie te berekenen. De parkeernormen opgenomen in de Parkeernormen Heemstede 2024 zijn gebaseerd op basis van de CROW-publicatie 381. Om deze reden wordt voor het bepalen van de verkeersgeneratie ook nog aangesloten bij deze publicatie. Er wordt aangesloten bij de verkeersgeneratienormen voor sociale huur. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Huurhuis, sociale huur
- Sterk stedelijk
- Schil centrum

Dit leidt tot een maximum inschatting van $3,6 \times 18 = 65$ motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Op een gemiddelde werkdag is dat $65 \times 1,11 = 72$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Verkeersafwikkeling

De verkeersontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Glipperweg, die aansluit op zowel de Glipperdreef als de Binnenweg. De Glipperdreef vormt een directe verbinding met de N201, terwijl de Binnenweg overgaat in de Bennebroekerlaan, die op haar beurt toegang biedt tot de N208. Daarnaast is er een tweede ontsluitingsmogelijkheid via de Prinsenlaan, die eveneens direct aansluit op de N208.

Op basis van de huidige verkeersstructuur wordt verwacht dat het verkeer op een adequate wijze kan worden afgewikkeld via zowel de Glipperweg als de Prinsenlaan. Een aanvullend verkeersonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect mobiliteit en parkeren levert geen randvoorwaarden of belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

6.13 NATUUR

Algemeen

De Omgevingswet regelt per 1 januari 2024 het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden.

Bescherming gebieden

De Omgevingswet bevat instrumenten om natuurgebieden te beschermen. Hierbij gaat het om Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bijzondere natuurgebieden en landschappen. Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen vastgelegd aan de hand van een aanwijzingsbesluit.

Instandhoudingsdoelstellingen

Instandhoudingsdoelstellingen zoals bedoeld in artikel 2.43 Omgevingswet geven aan of de instandhouding moet zijn gericht op alleen behoud of dat ook herstel moet worden nagestreefd om een habitatype of -soort weer in een gunstige staat te brengen. Herstel in geval van habitatypen kan zowel uitbreiding oppervlakte als verbetering kwaliteit betreffen. In het geval van een herstelopgave voor soorten kan het gaan om uitbreiding van de omvang van het leefgebied en om verbetering van de kwaliteit van het leefgebied voor uitbreiding van de populatie.

Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk en is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van aanwezige dier- en plantsoorten, natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Naast de Natura 2000-gebieden kan de minister van LNV bijzondere nationale natuurgebieden aanwijzen (artikel 2.44 lid 2 Omgevingswet). De provincie kan in de omgevingsverordening bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aanwijzen (artikel 2.44 lid 5 Omgevingswet).

Bescherming soorten

Door een groot aantal activiteiten en invloeden staat het voortbestaan van veel dier- en plantsoorten onder druk. Daarom is soortenbescherming een onderdeel van de Omgevingswet. Hierbij gaat het om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen en om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Hier zijn als eerste de provincies verantwoordelijk voor. Ook andere overheden kunnen actief beleid voeren, zo is het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Bescherming houtopstanden

Bomen en bossen vallen onder houtopstanden en vervullen een belangrijke en unieke functie in de fysieke leefomgeving. Bescherming van houtopstanden is derhalve onderdeel van de Omgevingswet. Door de lange ontwikkelingstijd van bossen is deze bescherming van groot belang.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

De Omgevingswet regelt in het Besluit activiteiten leefomgeving activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. De activiteiten met betrekking tot de planologie zijn onder te verdelen in:

- Natura 2000-activiteiten;
- Geen Natura 2000-activiteit, wel nadelig voor Natura 2000-gebied;
- Flora- en fauna-activiteit (activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild)
- Vellen en beheren van houtopstanden

Relatie tot ontwikkeling

Er is door Equipe Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd op 20 augustus 2024. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen behorende bij deze GoFlo. Hieronder zijn de resultaten kort weergegeven.

Bescherming gebieden

Op basis van de uitgevoerde bureaustudie naar de gebiedsbescherming, blijkt dat de projectlocatie op circa 700 meter afstand van het Natura 2000-gebied Kennemerland-Zuid. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot het Natura 2000-gebied kan het niet uitgesloten worden dat de werkzaamheden geen negatieve invloed hebben op het Natura 2000-gebied. Er wordt daarom een AERIUS-berekening gedaan door Equipe adviseurs.

Figuur 19. Ligging projectgebied ten opzichte van Natura 2000-gebied (bron: Quickscan flora en fauna Equipe Adviseurs)



Het projectgebied ligt op 180 meter van het dichtstbijzijnde NNN gebied. Gezien de afstand tot het bijzondere nationale natuurgebied/NNN worden er geen negatieve effecten verwacht als gevolg van de toekomstige inrichting van het projectgebied.

Figuur 20. Ligging projectgebied ten opzichte van NNN-gebied (bron: Quicksan flora en fauna Equipe Adviseurs)



Stikstofonderzoek

Er is door Equipe Adviseurs een stikstofonderzoek uitgevoerd voor de effecten van het project. Dit onderzoek is als bijlage bij de GoFlo opgenomen. De berekening met de AERIUS calculator laat zien dat in gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Ook voor de sloop-en bouwfase is er geen depositie berekend, mits er gebruik wordt gemaakt van elektrische machines. Er zijn namelijk geen rekenresultaten, hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Bescherming soorten

In de onderstaande tabel staan de effecten en conclusies met betrekking tot nader onderzoek opgenomen per soortgroep.

Figuur 21. Beschrijving van de effecten (bron: Equipe Adviseurs)

Soortgroep	Niet uit te sluiten beschermde soorten	Effect van de werkzaamheden	Vervolg
Algemene broedvogels	Zangvogels en broedvogels	Mogelijk negatief effect	Maatregelen noodzakelijk
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 5)	spreeuw, pimpelmees, ringmus en kneu	Mogelijk negatief effect	Maatregelen noodzakelijk
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1 t/m 4)	Geen	Geen	Geen
Grondgebonden zoogdieren	Egel	Mogelijk negatief effect	Maatregelen noodzakelijk
Vleermuizen verblijfplaatsen	gewone dwergvleermuis, ruige dwergleermuis, laatvlieger	Mogelijk negatief effect	Nader onderzoek noodzakelijk
Vleermuizen foerageergebied, vliegroue en/of migratieroute	Geen	Geen	Geen
Amfibieën	Geen	Geen	Geen
Reptielen	Geen	Geen	Geen
Vissen	Geen	Geen	Geen
Ongewervelden	Geen	Geen	Geen
Planten en mossen	Geen	Geen	Geen
Rode lijst	Ringmus, kneu en laatvliegen	Mogelijk negatief effect	Maatregelen noodzakelijk voor vogels. Voor de laatvlieger is nader onderzoek noodzakelijk.

Nader ecologisch onderzoek Sweco

Op 17 september 2025 is door Sweco nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in de bijlagen bij deze GoFlo.

Kraam- en zomerverblijfonderzoek

Tijdens de veldbezoeken in de zomer- en kraamperiode, op 22 mei, 23 en 27 juni 2025, zijn geen invliegende of uitvliegende vleermuizen waargenomen op de onderzoekslocatie. Er zijn geen zomer- en kraamverblijfplaatsen aangetroffen op of rondom de onderzoekslocatie. Er zijn enkele overvliegende gewone dwergvleermuizen, rosse vleermuizen en laatvliegers waargenomen. Het kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten dat er een zomer- en/of kraamverblijfplaats van een vleermuissoort aanwezig is op de onderzoekslocatie.

Onderzoek paarverblijfplaatsen

Tijdens de veldbezoeken in de paarperiode, op 19 augustus en 8 september 2025, zijn geen invliegende, uitvliegende of baltende vleermuizen waargenomen op de onderzoekslocatie. Er zijn tijdens deze rondes geen paarroepjes van vleermuizen gehoord in de omgeving van de onderzoekslocatie. Er zijn tijdens deze rondes enkele overvliegende gewone dwergvleermuizen en één overvliegende laatvlieger waargenomen. Het kan hierdoor redelijkerwijs worden uitgesloten dat er een paarverblijfplaats van een vleermuissoort aanwezig is op de onderzoekslocatie.

Vliegroue en foerageergebied

De overvliegende vleermuizen, die zijn waargenomen tijdens de veldbezoeken, vlogen niet één richting op en vlogen niet langs een lijnvormig element op de onderzoekslocatie, waardoor redelijkerwijs kan worden uitgesloten dat er essentiële vliegroutes aanwezig zijn.

Tijdens alle veldbezoeken in de zomer- en kraamperiode en tijdens de eerste avondronde in de paarperiode zijn foeragerende gewone dwergvleermuizen boven het water in de omgeving van de onderzoekslocatie (zie onderstaand figuur).

Figuur 22. De aangetroffen foerageergebieden van de gewone dwergvleermuis (bron: Nader onderzoek vleermuizen Sweco)



De vleermuizen kwamen gedurende de gehele ronde voor korte periodes boven het water om te foerageren. Het foerageergebied wordt niet als een essentieel onderdeel geacht van de lokale populatie gewone dwergvleermuizen. In de directe omgeving zijn soortgelijke alternatieve foerageergebieden aanwezig die groter zijn en van dezelfde of betere kwaliteit zijn als het vastgestelde foerageergebied. Het betreft kanalen, akkerland en bosrijke gebieden in de omgeving van de onderzoekslocatie.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie

Tijdens de veldbezoeken in de zomer-, kraam en paarperiode zijn buiten de onderzoekslocatie geen aantikkende of in- en uitvliegende vleermuizen waargenomen. De onderzoeksinspanning heeft zich niet geconcentreerd op alle bebouwing in de omgeving van de onderzoekslocatie. Vanwege de afstand, tezamen met de aard van de ingreep op de onderzoekslocatie, zullen eventuele verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie naar verwachting echter geen negatieve gevolgen ondervinden van de voorgenomen werkzaamheden.

Op basis van nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie geen beschermde functie heeft voor vleermuizen. Verstoring of beschadiging van individuen of hun verblijfplaatsen is niet aan de orde, waardoor overtreding van de Omgevingswet ten aanzien van vleermuizen niet plaatsvindt. Vervolgstappen ten aanzien van de Omgevingswet zijn niet nodig.

Voor vleermuizen wordt geadviseerd om, tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie, in de schemer en nacht, tijdens het actieve seizoen (april t/m oktober), vleermuisvriendelijk licht te gebruiken. Hierdoor worden foerageergebieden, vliegroutes en verblijfplaatsen in de omgeving van de onderzoekslocatie niet in hun functie beperkt.

Er wordt tot slot te allen tijde rekening gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

Conclusie

Op basis van nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat de onderzoekslocatie geen beschermde functie heeft voor vleermuizen. Om deze reden ontstaat er geen overtreding van de natuurbepalingen en vormt het aspect natuur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie.

6.14 ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN

Algemeen

Niet gesprongen explosieven zijn ontplofbare oorlogsresten, bijvoorbeeld uit de Eerste of de Tweede Wereldoorlog. Wanneer deze verplaatst of geraakt worden bij werkzaamheden in de grond, kunnen ze een gevaar opleveren. Conform Arbowetgeving dient het terrein daarom voorafgaand aan grondroerende werkzaamheden onderzocht te worden op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Hiermee wordt voorkomen dat tijdens werkzaamheden in de bodem ontplofbare oorlogsresten worden aangetroffen die een gevaar voor de werknemers en de openbare orde en veiligheid kunnen vormen.

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Gemeenten dienen hierin een eigen afweging te maken. Voor zover gemeenten in de Algemene Plaatselijke Verordening / Verordening van de fysieke leefomgeving regels hebben opgenomen met betrekking tot dit onderwerp, blijven die regels onverkort van kracht zolang ze niet actief worden meegenomen in het gemeentelijk omgevingsplan. De Omgevingswet heeft daarnaast geen invloed op gemeentelijk beleid ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten.

Relatie tot ontwikkeling

Binnen de gemeente Heemstede is nog geen vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. In het omgevingsplan "Omgevingsplan gemeente Heemstede" zijn ook geen bepalingen inzake dit onderwerp opgenomen. Daarnaast zijn op de BEO-Bomruimingskaart in de nabijheid van de locatie geen eerdere ruiming of soortgelijke activiteiten geregistreerd. Een onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van ontplofbare oorlogsresten is sprake van een ETFAL.

6.15 TRILLINGEN

Algemeen

Onder de Omgevingswet worden trillinggevoelige gebouwen – zoals gebouwen voor woongebruik, onderwijs of kinderopvang – beschermd tegen trillingen veroorzaakt door activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn hiervoor in paragraaf 5.1.4.4 instructieregels opgenomen. Instructieregels zijn bindende regels voor bestuursorganen. De instructieregels in paragraaf 5.1.4.4 Bkl zijn van toepassing op het toelaten van:

- a. een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit; of
- b. een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz plaatsvinden die veroorzaakt worden door een activiteit, anders dan het wonen, die is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit.

De paragraaf is in beginsel niet van toepassing op:

- a. een trillinggevoelige ruimte in een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;
- b. met uitzondering van artikel 5.82 en 5.83, op een trillinggevoelig gebouw dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar; en
- c. doorgaand verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Trillinggevoelige gebouwen en ruimten

Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfuncties met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Bovenstaande geldt niet voor een gedeelte van een gebouw als het omgevingsplan in dat gedeelte geen trillinggevoelige ruimten toelaat. Ook zijn woonwagens en drijvende woonfuncties geen trillinggevoelige gebouwen.

Een trillinggevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied van de functies die in sub a t/m d zijn beschreven.

Aanvaardbaarheid

Het Bkl bepaalt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van een trillinggevoelig gebouw. Het omgevingsplan dient er daarnaast in te voorzien dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Van deze aanvaardbaarheid is sprake wanneer in het omgevingsplan toepassing is gegeven aan de waarden zoals benoemd in artikel 5.87, eerste en tweede lid, artikel 5.87, vierde lid, artikel 5.88 of 5.89 Bkl. Of aan deze waarden kan worden voldaan, dient te blijken uit een onderzoek naar trillingshinder.

Beoordeling trillingshinder

De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. De SBR-richtlijn heet voluit: Meet- en Beoordelingsrichtlijn, deel B, 'Hinder voor personen in gebouwen 2006'. Deze richtlijn is ook het uitgangspunt voor de Beleidsregel trillinghinder spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een trillinggevoelig gebouw en/of een trillinggevoelige ruimte als bedoeld in het Bkl, omdat de ontwikkeling van een gebouw met een woonfunctie is beoogd. In de directe omgeving van de projectlocatie zijn diverse activiteiten die trillingen veroorzaken niet aanwezig. De projectlocatie is niet gelegen binnen 200 meter van een spoorlijn, waardoor trillingshinder niet te verwachten is. Het uitvoeren van een onderzoek naar trillingshinder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van trillingen is sprake van een ETFAL.

6.16 WATERBELANG

Algemeen

Op grond van de Omgevingswet is het wegen van het waterbelang noodzakelijk bij het vaststellen van het omgevingsplan. Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term

watertoets. De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 5.37 van het Bkl). De regeling voor weging van het waterbelang is geformuleerd als instructieregel. De betekenis van deze instructieregel moet gezien worden in het licht van de belangenafweging die plaatsvindt in het omgevingsplan. Art. 5.37 lid 1 verplicht de gemeente bij die belangenafweging om in het omgevingsplan met de relevante waterbelangen rekening te houden en daarbij de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Daarnaast is de weging ook noodzakelijk bij bijvoorbeeld een buitenplanse omgevingsactiviteit (paragraaf 8.1.1.2 Bkl).

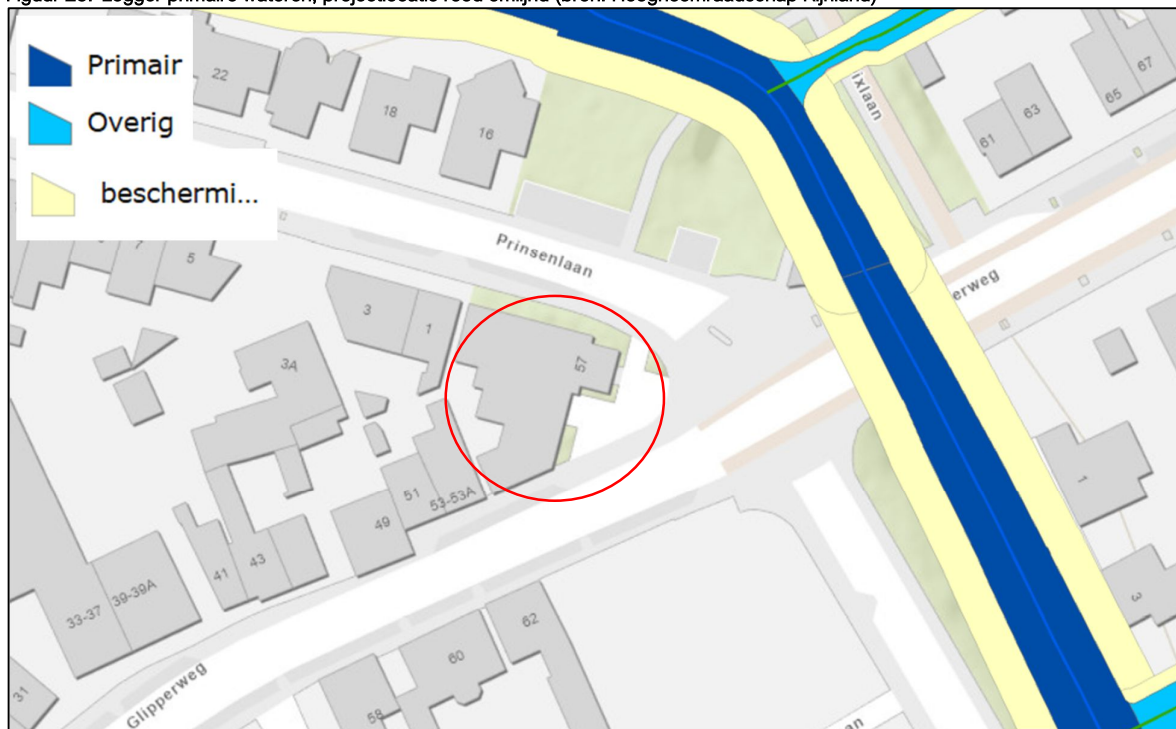
Relatie tot ontwikkeling

De projectlocatie is gelegen in het beheergebied van het Hoogheemraadschap Rijnland. Het hoogheemraadschap heeft vier leggers vastgesteld, namelijk de legger regionale waterkeringen, de legger primaire waterkeringen, de legger oppervlakte wateren en de legger ondersteunende kunstwerken. Uitsneden van deze leggerkaarten zijn hieronder toegevoegd. Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap Rijnland op 1 mei 2025 de Waterschapsverordening 'de Rijnlandse Keur' vastgelegd.

Effect op waterkwaliteit

Bij de totstandkoming van het project worden er geen uitloegbare materialen zoals lood, koper en zink toegepast. Hierdoor is er geen sprake van een negatief effect op schoon hemelwater, de grondwaterkwaliteit op de projectlocatie wordt niet negatief beïnvloedt.

Figuur 23. Legger primaire wateren, projectlocatie rood omlijnd (bron: Hoogheemraadschap Rijnland)



Effect op waterkwantiteit

Uit de leggerkaarten valt op te maken dat er geen oppervlakte wateren aanwezig zijn op de projectlocatie. Daarnaast hanteert het Hoogheemraadschap van Rijnland een stapeling in de bergingseisen, afhankelijk van de grootte van de toename aan hard oppervlak:

1. Bij meer dan 500 m² toename hard oppervlak moet er waterberging worden aangelegd, ter grootte van 15% van de toename verhard oppervlak.

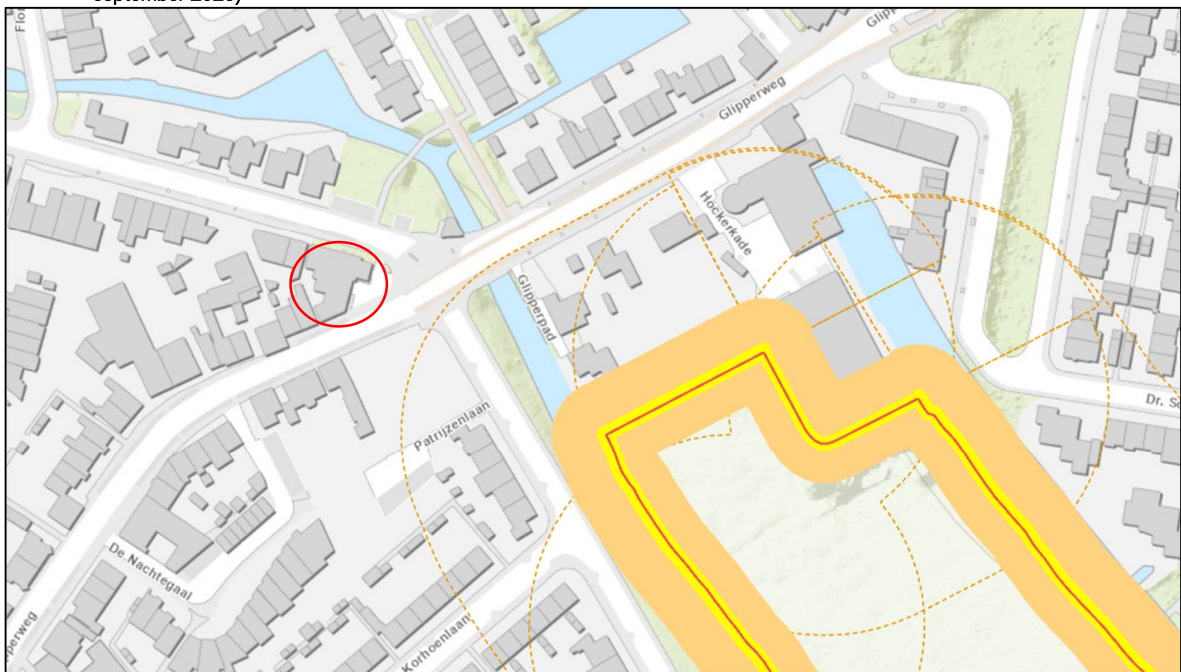
2. Bij meer dan 5.000 m² toename hard oppervlak moet de 90 mm neerslag in 24 uur geborgen kunnen worden, waarvan 20 mm in de bodem als dat kan. Berging mag op alle manieren worden gerealiseerd, zowel boven als ondergronds.
3. Bij meer dan 50.000 m² toename hard oppervlak moet de 90 mm in 24 uur geborgen kunnen worden, waarvan 20 mm in de bodem als dat kan. Bij zo'n grote ontwikkeling moet 80% van de resterende opgave in oppervlaktewater worden gerealiseerd en tot 20% in andere vormen van berging.

Met de beoogde ontwikkeling vindt geen nieuwe verhardingsopgave plaats die groter is dan 500 m². Het terrein is momenteel volledig verhard. Binnen dezelfde contouren worden de flexwoningen gerealiseerd. Daarnaast wordt in de binnentuin een wadi aangelegd. Er is geen compensatie op basis van de Waterschapsverordening noodzakelijk.

Effect op beperkingengebieden

De projectlocatie is niet gelegen in of nabij beschermingszones of beperkingengebieden van kunstwerken. Negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten. Ook is er geen sprake van randvoorwaarden of belemmeringen.

Figuur 24. Legger regionale waterkeringen, projectlocatie rood omlijnd (bron: Hoogheemraadschap Rijnland, geraadpleegd op 29 september 2025)



Effect op grondwater

Het grondwater is waargenomen op een diepte van circa 2,8 meter beneden maaiveld. Om regenwater op te vangen wordt een wadi onder het binnenterrein aangelegd. Gezien de diepte van het grondwater is het mogelijk om deze wadi te realiseren en is er geen negatief effect op het grondwater.

Hemelwaterverordening Heemstede 2023

Conform artikel 3 van de Hemelwaterverordening geldt een verplichting tot hemelwaterberging. De berging moet conform artikel 4 voldoen aan de onderstaande regels:

1. Een hemelwaterberging zoals bedoeld in artikel 3, eerste lid dient aan de volgende eisen te voldoen:
 - a. De hemelwaterberging heeft een minimale capaciteit van 70 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak, waarvan het water wordt geloosd op het riool op de openbare ruimte; en

- b. De hemelwaterberging loost maximaal 3 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak per uur per perceel op een openbaar riool of op de openbare ruimte met een maximum van 3 m³ per uur per perceel; en
- c. De hemelwaterberging is na 60 uur na afloop van een neerslaggebeurtenis weer leeg zodat een capaciteit van ten minste 70 liter per m² bebouwd oppervlak en (half)verhard perceeloppervlak beschikbaar is; en
- d. De hemelwaterberging volgt de verwerkingsvolgorde voor het lozen van het hemelwater zoals bedoeld in het vierde lid.

Voor de verwerking, ook wel de lozing, van het geborgen hemelwater geldt een minimaal te behalen niveau dat is aangegeven in de onderstaande figuur. De volgorde van de niveaus voor verwerking van het geborgen hemelwater is hieronder weergegeven. Het is niet toegestaan om een lager niveau toe te passen dan het minimum niveau, wel een hoger niveau.

- I. afvoeren op vuilwater- of gemengd riool;
- II. afvoeren op hemelwaterafvoer of oppervlaktewater;
- III. infiltreren in de bodem;
- IV. hergebruik.

Figuur 25. Uitsnede bijlage bij de Hemelwaterverordening Heemstede, projectlocatie rood omlijnd



Ter plaatse van de projectlocatie moet minimaal het niveau 'infiltreren in de bodem' gehanteerd worden. Het bouwen van een nieuw gebouw valt binnen het toepassingsbereik van de verordening, dus er mag geen hemelwater direct worden geloosd op de riolering of de openbare ruimte. Aangezien het grondwaterpeil hier ver onder maaiveld staat, is er veel mogelijkheid tot direct infiltreren in de bodem. In het projectgebied is gekozen voor twee manieren van opvang van regenwater:

- Het water dat geloosd wordt aan de kant van de binnentuin wordt geloosd in de wadi.
- Het water dat geloosd wordt aan de straatzijde wordt geloosd in de geveltuintjes.

De regenwaterberging voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Hemelwaterverordening. Hiervoor is een berekening opgesteld. Deze berekening is als bijlage bij deze GoFlo gevoegd.

Conclusie

In het kader van water is sprake van een ETFAL.

6.17 WINDHINDER

Algemeen

Windhinder is een aspect van de fysieke leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 Omgevingswet. Hiermee is windhinder ook een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties in het omgevingsplan. De gemeente heeft hier wel een ruime mate van beleidsvrijheid in, nu voor het aspect windhinder instructieregels van het Rijk ontbreken.

Beoordelingskader NEN-norm voor windhinder

De NEN 8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar. In een tabel is voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is.

In deze norm zit een beslismodel dat aangeeft wanneer een windonderzoek nodig kan zijn:

- gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

De NEN 8100 is vanuit de wet niet verplicht, maar wordt wel algemeen gebruikt om te beoordelen of de ontwikkeling in overeenstemming is met een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (voorheen: een goede ruimtelijke ordening).

Borging windhinder in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan de gemeente regels opstellen over de wijze waarop windhinder in de planvorming betrokken dient te worden. Dit kan bijvoorbeeld door het opnemen van een omgevingsvergunningplicht in het omgevingsplan, door het opnemen van maatregelen in het omgevingsplan (wanneer de maatregelen voor het beperken van windhinder reeds bekend zijn) of door het vastleggen van een meldingsplicht voor bouwen van hoge gebouwen in het omgevingsplan.

In onderstaand kader is een voorbeeld van een omgevingsvergunningplicht opgenomen.

Voorbeeld omgevingsvergunningplicht

De gemeente neemt een vergunningplicht op voor bebouwing hoger dan 30 meter. Hieraan koppelt de gemeente een beoordelingsregel. De beoordelingsregel stelt als voorwaarde dat de initiatiefnemer aantoont dat er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat. Eventueel kan de gemeente in het omgevingsplan vastleggen dat de initiatiefnemer dit aantoont met een windonderzoek dat voldoet aan de NEN norm 8100 voor windhinder en windgevaar.

Relatie tot ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van maximaal 10,5 meter hoogte. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in bebouwing hoger dan 30 meter. Conform het beslismodel van de NEN 8100 is windonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

In het kader van windhinder is sprake van een ETFAL.

7 BESCHRIJVING UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het project wordt door initiatiefnemer uitgevoerd. De kosten in verband met de realisatie zijn voor rekening van initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan de economische haalbaarheid van het plan te twijfelen. De gemeente is eigenaar van de gronden en is initiatiefnemer van de ontwikkeling.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 Participatie

Er heeft op 10 december 2024 en op 25 februari 2025 een informatieavond plaatsgevonden voor omwonenden om de plannen te presenteren. Daarnaast is met een deel van de omwonenden een klankbordgroep opgericht, waar op regelmatige basis afstemming heeft plaatsgevonden. Ten slotte zijn omwonenden met een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van nieuwe ontwikkelingen in het proces. De verslagen zijn als bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.

7.2.2 Planologische procedure

De Algemene wet bestuursrecht kent twee voorbereidingsprocedures: de korte voorbereidingsprocedure en de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de korte voorbereidingsprocedure doorlopen.

Bij een besluit op aanvraag geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit, tegelijkertijd met of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Dan volgt voor eenieder de mogelijkheid om eventuele bezwaren tegen het besluit bekend te maken. Een bezwaarmaker moet het bezwaar binnen 6 weken indienen bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

Met bovenstaande procedures wordt de maatschappelijke betrokkenheid afdoende gewaarborgd.

8 CONCLUSIE ETFAL

De initiatiefnemer heeft als doel om 18 woonunits te realiseren voor verschillende doelgroepen met een gemeenschappelijke ruimte.

Het geldende omgevingsplan staat de beoogde ontwikkeling niet toe. Voor deze ontwikkeling dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen. De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning voor de 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). In dit kader is voorliggende 'goede onderbouwing van (de effecten op) de fysieke leefomgeving' (GOFLO) opgesteld.

Middels voorliggende GOFLO is het project gemotiveerd aan relevante beleidskaders en omgevingsaspecten. De uitvoerbaarheid van het initiatief is getoetst aan de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de bijbehorende regelgeving. Hieruit blijkt dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) is gewaarborgd.