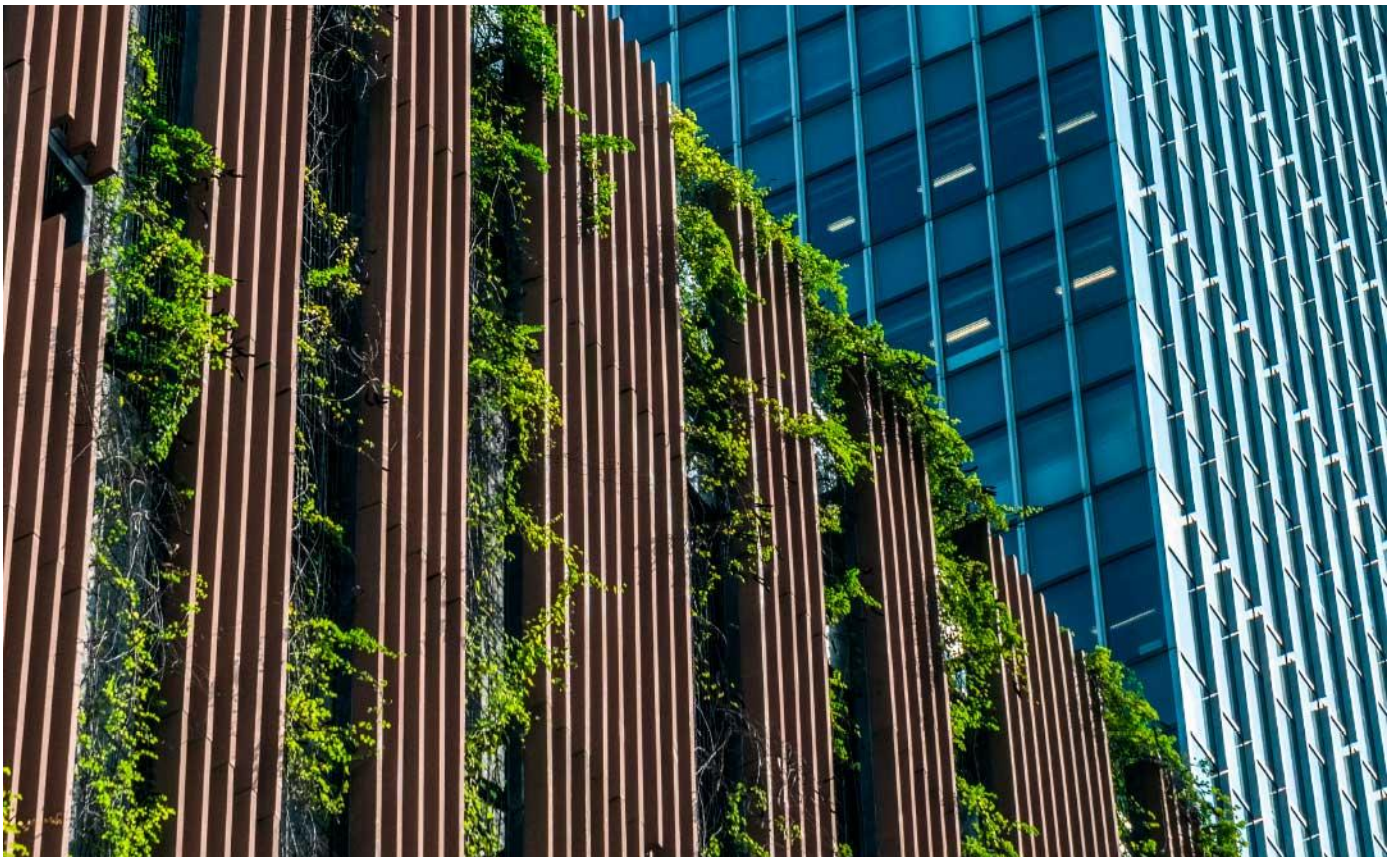




Ruimtelijke motivering Leidsevaartweg 15-17

Milieu en Ruimte



De uitkomst van uw rapport

Projectnummer: 25Q0136
Locatie: Heemstede

25-06-2025

De uitkomsten

Op de locatie Leidsevaartweg 15-17 heeft Beelen Vastgoed renovatie B.V. bouwdeel B en C gerealiseerd, en opgeleverd. Voor bouwdeel A dat deels buiten het bouwvlak valt, is een omgevingsvergunning aanvraag gedaan. Deze ruimtelijke onderbouwing is een toelichting om de vergunning te kunnen verlenen. Door middel van een TAM-IMRO omgevingsplan kan op de locatie de gewenste planvorming die samen met de gemeente is ontwikkeld gerealiseerd worden.

Vervolg

Op basis van dit document kan er een nieuw omgevingsplan worden vastgesteld.

Adviseur: Jens Smits

Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht
Jens.smits@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

Controleur: Klaas Romijn

EQUIPE

ADVISEURS
by b k

Inhoudsopgave	pagina
1 Aanleiding.....	5
1.1 Doel.....	5
1.2 Verantwoording.....	5
1.3 Leeswijzer.....	6
2 Projectlocatie.....	7
2.1 De locatie.....	7
2.2 Gebruik en bestemming.....	8
2.3 Beschrijving project.....	9
2.4 Toetsing project aan bestemming.....	10
2.5 Ruimtelijke inpassing.....	11
3 Ruimtelijk beleid.....	12
3.1 Nationaal beleid.....	12
3.1.1 De Omgevingswet.....	12
3.1.2 Kerninstrumenten.....	12
3.1.3 Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport.....	12
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	13
3.2 Provinciaal beleid.....	13
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland.....	13
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland.....	14
3.3 Waterschapsverordening.....	14
3.4 Gemeentelijk beleid.....	15
3.4.1 Omgevingsvisie.....	15
3.4.2 Omgevingsplan.....	16
4 Omgevingsaspecten.....	17
4.1 Rood.....	17
4.1.1 Inpassing.....	17
4.1.2 Welstand.....	17
4.1.3 Cultuurhistorie en archeologie.....	17
4.2 Milieuaspecten.....	18
4.2.1 Duurzaamheid en gezondheid.....	18
4.2.2 Omgevingsveiligheid.....	19
4.2.3 Activiteiten en milieuzonering.....	21
4.2.4 Bodemkwaliteit.....	22
4.2.5 Geluid.....	22
4.2.6 Luchtkwaliteit.....	23
4.2.7 Geur.....	25
4.3 Blauw.....	26
4.3.1 Waterkering.....	26
4.3.2 Oppervlaktewater.....	26
4.3.3 Afvalwater.....	26
4.3.4 Hemelwater.....	26
4.4 Groen.....	27
4.4.1 Natura 2000-gebieden.....	27
4.4.2 Stikstofdepositie.....	27
4.4.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN).....	28
4.4.4 Noord-Hollandse Omgevingsverordening.....	28
4.4.5 Soortbescherming.....	28
4.5 Grijs.....	29
4.5.1 Infrastructuur.....	29
4.5.2 Verkeersaspecten.....	29
4.6 MER.....	32
5 Economische haalbaarheid.....	33
5.1 Wet- en regelgeving.....	33

5.2	Onderzoeks- en plankosten	33
5.3	Nadeelcompensatie.....	33
5.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.5	Conclusie.....	33
6	Conclusie inpasbaarheid.....	34
7	Bijlages	35
7.1	Bijlage 1 VO concept	35
7.2	Bijlage 2 Bodemonderzoek	35
7.3	Bijlage 3 Stikstof rapportage	35
7.4	Bijlage 4 Ecologische QuickScan	35

1 Aanleiding

Beelen Vastgoed Renovatie B.V. (hierna: de initiatiefnemer) is op het adres Leidsevaartweg 15 voornemens een project te realiseren dat bestaat uit 3 bedrijfsgebouwen. Hierbij zijn de 3 oude bedrijfsgebouwen reeds gesloopt en 2 nieuwe moderne gebouwen teruggebouwd volgens het omgevingsplan. Op de locatie waar het derde bedrijfsgebouw gewenst is, is echter geen bouwvlak (niet volledig) opgenomen in het omgevingsplan. Hierdoor is het juridisch niet mogelijk om een nieuw bedrijfsgebouw terug te plaatsen.

Om dit mogelijk te maken moet een nieuw TAM-IMRO omgevingsplan worden vastgesteld. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

In samenspraak met de gemeente Heemstede is besloten om een deel van het bestaande bouwvlak te verplaatsen. Deze uitwisseling van bouwvlak maakt het mogelijk om bouwdeel A buiten het huidige bouwvlak te realiseren, binnen de kaders van artikel 18 van het Omgevingsplan Heemstede.

Voor de wijziging van het omgevingsplan wordt gebruikgemaakt van de TAM (Tijdelijke Alternatieve Maatregel) via de IMRO-standaard. Deze regeling is een tijdelijke regeling om gemeenten de mogelijkheid te bieden om ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) planwijzigingen door te voeren wanneer zij (nog) niet kunnen publiceren via het nieuwe systeem op basis van de STOP/TPOD-standaard. De TAM-IMRO voorkomt zo dat gebiedsontwikkeling onnodig vertraging oploopt.

TAM-IMRO maakt het mogelijk om planwijzigingen juridisch vorm te geven volgens de nieuwe regels van de Omgevingswet, maar technisch te publiceren via de bestaande IMRO-standaard en de website ruimtelijkeplannen.nl. Deze aanpak is tijdelijk toegestaan tot uiterlijk 1 januari 2026. Besluiten worden in dat geval gepubliceerd in het Gemeenteblad via de oude systematiek (DROP), maar zijn via een overbruggingsfunctie ook zichtbaar in het Omgevingsloket.

Deze tijdelijke werkwijze is bedoeld als vangnet voor gemeenten die nog niet gereed zijn om over te stappen op de nieuwe digitale systemen. Daarom is het op dit moment een werkbaar en rechtsgeldig instrument om tijdige besluitvorming over planwijzigingen mogelijk te maken.

De wijziging van het omgevingsplan zal worden opgesteld volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Dit houdt onder meer in dat het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd, waarbij belanghebbenden de gelegenheid krijgen om zienswijzen in te dienen. Na vaststelling van het plan en de eventuele afhandeling van ingediende zienswijzen, kan het plan in werking treden – mits er geen beroep wordt ingesteld of nadat het plan onherroepelijk is geworden. Aansluitend kan op basis van het gewijzigde plan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de technische bouwactiviteit.

Voor het verlenen van de uiteindelijke vergunning en beoordeling van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), dit is wetgeving van de Omgevingswet. Dit betekent dat er moet worden voldaan aan:

- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- waarbij wordt voldaan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) betekent dat er een balans bestaat tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Deze regels houden meer in dan alleen het bestemmen in een bestemmingsplan.

Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden. Deze ruimtelijke onderbouwing toetst het omgevingsplan aan deze beoordelingsregels en het huidige beleid.

1.1 Doel

In deze toelichting wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen planontwikkeling. Het doel van deze toelichting is om te onderbouwen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locatie. Dit is noodzakelijk in het kader van de te volgen ruimtelijke procedure. Met deze procedure zal de grondslag binnen de kaders van maximaal 80 procent bebouwen voor het perceel blijven gelden.

1.2 Verantwoording

Bij het opstellen van deze toelichting is gebruik gemaakt van diverse documenten en relevante websites. Sommige beleidsdocumenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal

overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. De gebruikte bronnen zijn in deze toelichting weergegeven.

1.3 Leeswijzer

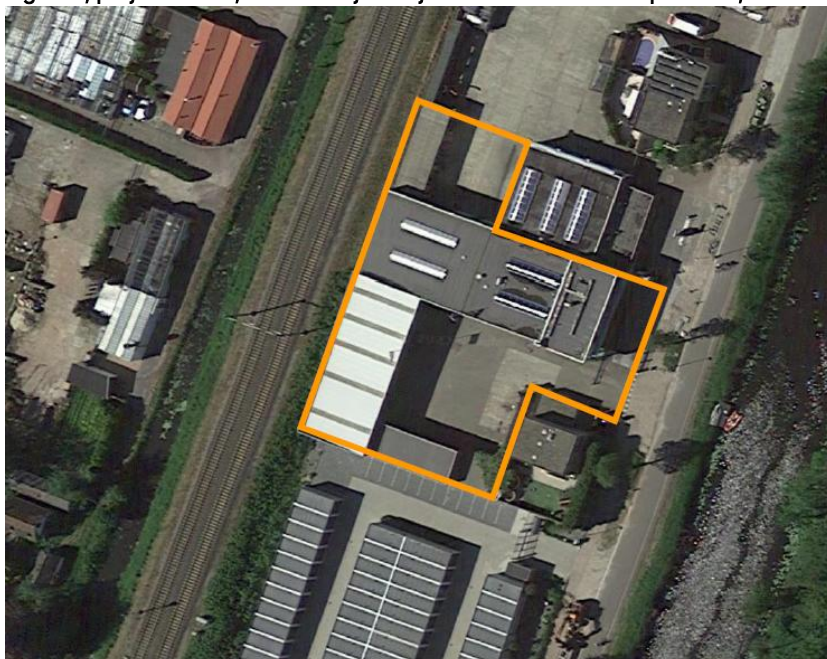
Na dit inleidende hoofdstuk (1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de projectlocatie in de huidige en toekomstige situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan bod. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke en milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 worden vervolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de conclusie getrokken.

2 Projectlocatie

2.1 De locatie

De projectlocatie is gelegen in de plaats Heemstede. Het ligt op het grondgebied van de gemeente Heemstede en heeft diverse aaneengesloten kadastrale kavels. De ontwikkeling vindt plaats op de kadastrale percelen HSD01-C-6055, HSD01-C-6056, HSD01-C-6057, HSD01-C-6058, HSD01-C-6059, HSD01-C-6060 en HSD01-C-6061. Het oppervlak van de betreffende percelen bedraagt 2292 m². Het huidige bouwvlak heeft twee eigenaren (Leidsevaartweg 15 en 17) en er zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig op het bouwvlak. Omdat het huidige bouwvlak een maximum bebouwingspercentage heeft van 80% wordt er een nieuw Omgevingsplan geschreven voor het gehele bouwvlak om deze bebouwingspercentage in stand te houden.

Figuur 1, projectlocatie, in het oranje omlijnt de twee kadastrale percelen, bron: eiland8architecten



Figuur 2, projectlocatie met het nieuwe bouwdeel blok b dat reeds in aanbouw is, bron: eiland8architecten



De locatie bevindt zich tussen de Leidsevaartweg met daarnaast de Leidsevaart in het oosten en een spoorlijn in het westen. Het is een smalle strook met lichte bedrijvigheid en bedrijfswoningen.

Figuur 3, ligging van het plangebied is aangegeven met het zwarte kruis, bron: StreetSmart



2.2 Gebruik en bestemming

Het planvoornemen is gelegen binnen het Omgevingsplan Heemstede, onderdeel bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 september 2013. Het bestemmingsplan bestemd een gemengd gebied, met de bestemmingen wonen, tuin en gemend.

Huidige bestemming

De huidige inrichting van het terrein is gericht op bedrijvigheid. Op de projectlocatie gelden de volgende bestemmingen (Omgevingsloket, geraadpleegd april '25);

- Enkelbestemming 'Gemengd-13'
- Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6'

Enkelbestemming 'Gemengd-13'

De voor Gemengd-13 aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (staat van bedrijfsactiviteiten) onder categorie 1, 2, tot en met 3.1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn;
- b. kantoren;
- c. wonen, ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'wonen';
- d. bedrijfswoning

Op de projectlocatie is één bouwvlak opgenomen met de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwvlak ten hoogste 80% van het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de (bouw)hoogte van een gebouw in een bouwvlak mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- e. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 70°.
- f. dakkapellen zijn toegestaan op:
 - het achterdakvlak en op zijdakvlakken die niet aan de weg of openbaar groen zijn gelegen;

- het voordakvlak en op zijdakvlakken die aan de weg of openbaar groen zijn gelegen, mits de breedte niet meer bedraagt dan 50 % van de gevel onder het betreffende dakvlak;
- g. dakkapellen zijn niet toegestaan:
 - op 2 verschillende hoogtes in een dakvlak;
 - op een dakvlak met een helling van minder dan 30°.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6'

De voor dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden. In de gebieden die tot deze categorie behoren geldt een lage archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat bij plannen waarbij bodemversturende activiteiten plaatsvinden groter dan 10.000 m² en die dieper dan 40 cm beneden maaiveld, een waardestellend archeologisch rapport moet worden overlegd bij de aanvraag van een omgevingsvergunning

Waarbij artikel 17 het volgende stelt:

'Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in dit plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, indien een meetverschil als gevolg van de inpassing van bouwwerken in het terrein daartoe aanleiding geeft.'

2.3 Beschrijving project

De initiatiefnemer is voornemens een project te realiseren dat bestaat uit drie bedrijfsgebouwen. Hierbij zijn er reeds drie gebouwen gesloopt en twee terug gebouwd. Deze twee gebouwen (met een hoogte van 7 meter) zijn met een omgevingsvergunning verleend. Dit was mogelijk aangezien de bouwhoogte van 6 naar 7 meter is gegaan.

De omgevingsvergunning voor bouwdeel A is ingediend en lopende. Daarnaast is het de wens vanuit de gemeente om openheid te realiseren vanaf de Leidsevaartweg naar het achterland.

Figuur 4, indicatief ontwerp toekomstige situatie met de diverse bedrijfsgebouwen, bron: eiland8architecten architecten, 2024



Figuur 5, indicatief ontwerp toekomstige situatie met de diverse bedrijfsgebouwen, bron: eiland8architecten architecten, 2024



2.4 Toetsing project aan bestemming

De voorgenomen plannen zijn in strijdigheid met het Omgevingsplan op twee punten. Deze worden hieronder toegelicht.

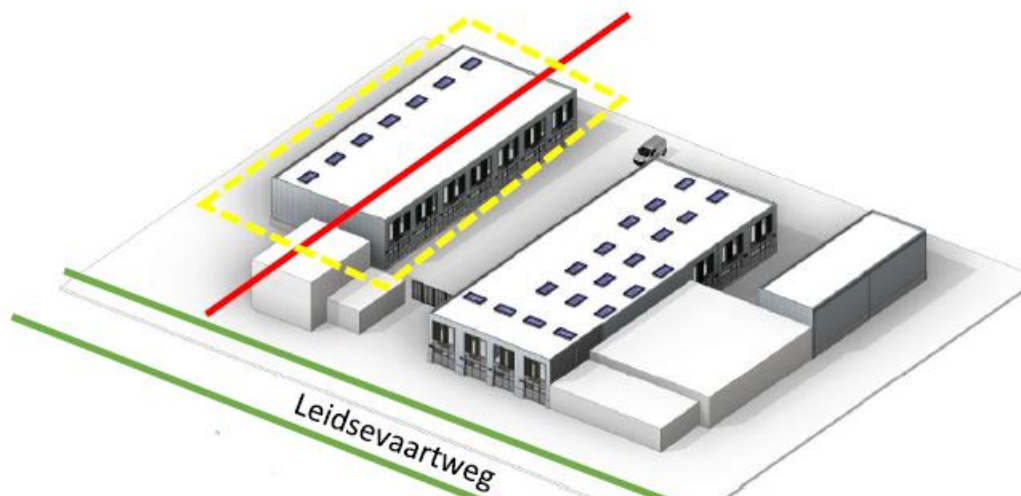
Bouwvlak

Op de planlocatie is één bouwvlak gesitueerd. De voorgenomen plannen overschrijden dit bouwvlak. Dit is het gevolg van de vorige bebouwing. De vorige bebouwing was namelijk buiten dit bouwvlak gepositioneerd, dit is nooit vergund geweest. Om de nieuwe bebouwing hier te kunnen realiseren dient het bouwvlak verlegd te worden naar het zuiden. Het nieuwe plan bestaat vervolgens uit een bouwvlak in het zuiden dat precies het bebouwingscontour volgt van bouwdeel A. Hier geldt een bebouwingspercentage van 100%. In het midden van het plangebied is het doorkijkje gesitueerd, zonder bouwvlak. In het noorden blijft het bouwvlak ongewijzigd net zoals het bebouwingspercentage.

Bouwhoogte

Zoals aangegeven is in de regels van het bouwvlak opgenomen dat de maximale bouwhoogte 6 meter bedraagt, met een maximale afwijking van 10 procent. Voorgenomen ontwikkeling is 7 meter hoog. Bouwdeel A en B zijn reeds gebouwd met een hoogte van 7 meter.

Figuur 6, in het rood de grens van het huidige bouwvlak op locatie, in het geel bouwdeel A, bron: gemeente Heemstede, 2024

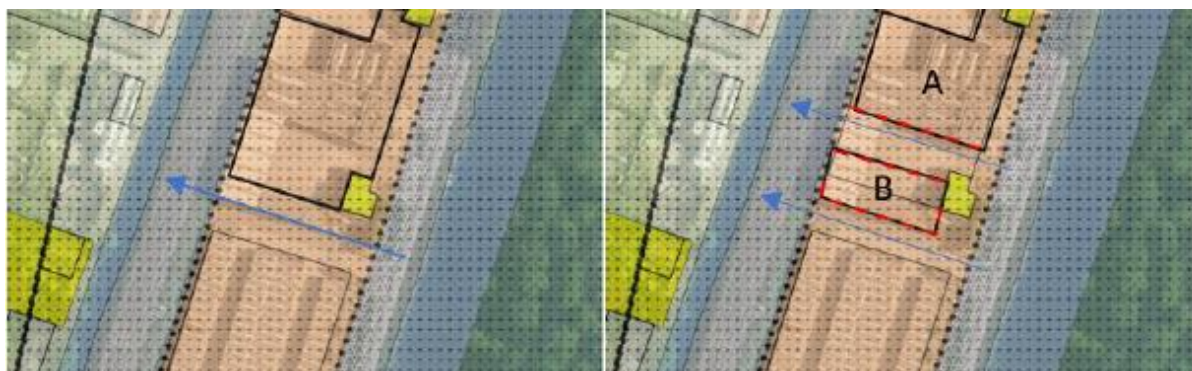


Omdat voorgenomen ontwikkeling niet via een binnenplanse afwijkmogelijkheid of via een buitenplanse omgevingsplan activiteit gerealiseerd kan worden, dient er een TAM omgevingsplan vastgesteld te worden.

2.5 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing speelt mee bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij moet worden aangegeven of een ontwikkeling past in de omgeving en waarom dit past. De gemeente Heemstede heeft hierbij aangegeven mee te willen werken aan voorliggend project omdat er op deze manier twee zichtlijnen ontstaan en er twee doorkijkjes tussen de bebouwing zijn, waar er voorheen één was. Hierdoor wordt de ervaring van losse bebouwingsblokken versterkt. Bij zichtlijnen die haaks staan op de rijrichting, zorgt een grotere hoeveelheid smalle doorkijken voor een groenere beleving dan één brede doorkijk. Dit versterkt de ervaring van een afwisselend en groener straatbeeld. Derhalve past voorliggende ontwikkeling in het gemeentelijke beleid. Ook de hogere bouwhoogte sluit goed aan bij het geheel, aangezien de omliggende bebouwing al een hoogte heeft van 7 meter.

Figuur 7, twee smalle doorkijkjes zorgt voor een groenere beleving dan één doorkijkje bron: gemeente Heemstede, 2024



3 Ruimtelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het ruimtelijk beleidskader toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 De Omgevingswet

De Omgevingswet, die in januari 2024 in werking is getreden, biedt een geïntegreerd wettelijk kader voor de fysieke leefomgeving. De wet streeft naar een balans tussen benutting en bescherming van de leefomgeving en vereenvoudigt de regelgeving door verschillende bestaande wetten samen te voegen. Overheden hebben zes kerninstrumenten tot hun beschikking om beleid te formuleren en uit te voeren, regels te stellen en projecten te realiseren. Deze zes kerninstrumenten zijn, de omgevingsvisie, programma's, decentrale regels, algemene rijksregels, Omgevingsvergunning en het projectbesluit.

3.1.2 Kerninstrumenten

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is het strategisch beleidskader van de Rijksoverheid voor de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op het integraal aanpakken van grote maatschappelijke opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, verstedelijking en natuurbescherming. De NOVI biedt richting aan duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij benutting en bescherming van ruimte en milieu in balans worden gebracht.

De visie vervangt diverse eerdere rijk structuurvisies en beleidsplannen, en bundelt deze tot één samenhangend kader. De vier centrale prioriteiten in de NOVI zijn:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om deze prioriteiten uit te voeren, beschikken overheden over de andere kerninstrumenten (zie hierboven):

- Programma's bevatten beleidsmaatregelen voor specifieke thema's of gebieden, opgesteld door gemeenten, provincies, waterschappen of het Rijk.
- Decentrale regels bieden lokaal maatwerk.
- Omgevingsvergunningen zijn integrale vergunningen voor activiteiten met effect op de leefomgeving.
- Projectbesluiten worden gebruikt voor projecten van publiek belang, zoals infrastructuur of grootschalige woningbouw.
- Algemene rijksregels bevatten primair de regels die noodzakelijk zijn voor de werking van het stelsel van de Omgevingswet. Deze regels vormen de basis voor de instrumenten en voor de taken en bevoegdheden van overheden. Ze bevatten ook de normen voor de kwaliteit van de leefomgeving die het Rijk stelt in omgevingswaarden.

Deze rijksregels zijn geregeld in: (niet uitputtend, er zijn nog een aantal losse wetten)

- Besluit kwaliteit leefomgeving
- Besluit activiteiten leefomgeving
- Besluit bouwwerken leefomgeving
- Omgevingsbesluit
- Omgevingsregeling

Deze regels zorgen voor samenhang binnen het stelsel en bieden overheden een duidelijke basis om het omgevingsbeleid goed uit te voeren.

3.1.3 Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

Het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) is een nationaal programma van de Nederlandse overheid dat gericht is op het plannen, financieren en realiseren van projecten op het gebied van infrastructuur, ruimtelijke ordening en transport. Het MIRT vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke

ontwikkeling en mobiliteit op nationaal niveau en kan worden gebruikt als referentiekader binnen de Omgevingswet. Het programma richt zich op het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en concurrentiepositie van Nederland. Het MIRT heeft als overkoepelende doelstelling het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en concurrentiepositie van Nederland door middel van investeringen in infrastructuur, ruimtelijke ontwikkeling en transport. Het helpt bij het afstemmen van lokale en regionale plannen op nationale prioriteiten en doelstellingen en bij het coördineren van investeringen en projecten tussen verschillende overheden en sectoren.

Gezien de schaalgrootte is het MIRT niet relevant voor het huidige initiatief.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk de 'ladder' voor duurzame verstedelijking ontwikkeld, zoals beschreven in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze instructieregel vereist dat de ladder wordt toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, wat inhoudt de ontwikkeling of uitbreiding van bijvoorbeeld bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, woningbouwlocaties, kantoren, detailhandelsvoorzieningen of andere substantiële stedelijke voorzieningen. Door deze aanpak neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dienen een aantal stappen te doorlopen, die leiden tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van de ontwikkeling. Deze stappen zijn vastgelegd in het kader van de ladder van duurzame verstedelijking.

Om aan de voorwaarden van de ladder te voldoen, moeten de volgende aspecten worden overwogen:

- De voorgestelde stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Indien er een actuele regionale behoefte is, moet worden onderzocht of deze behoefte kan worden vervuld binnen het bestaande stedelijke gebied door herstructurering, transformatie of andere middelen.
- Als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaande bebouwde gebied kan plaatsvinden, moet worden nagegaan of deze behoefte kan worden ingevuld op locaties die goed bereikbaar zijn met verschillende vervoersmiddelen, of die als zodanig worden ontwikkeld.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als er een ontwikkeling plaatsvindt die voldoende substantieel is. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Dat is hier niet het geval, waardoor er geen toetsing aan de Ladder noodzakelijk is. Echter is een motivatie van evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel noodzakelijk. Het voorliggende plan voorziet in de verplaatsing van een bouwvlak, hierdoor ontstaan er twee zichtlijnen vanaf de Leidsevaartweg. Hiermee past het plan in de omgeving. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten uitgebreider toegelicht.

Vanuit genoemde beleidsstukken, die alle een landelijke reikwijdte hebben, worden geen belemmeringen opgeworpen met betrekking tot het initiatief.

Analyse en conclusie nationaal beleid

De ontwikkeling van het plan aan de Leidsevaartweg voldoet aan de door het Rijk genoemde principes. Het initiatief betreft een geheel binnen gemeente Heemstede gelegen ontwikkeling, waarbij geen sprake is van uit de Omgevingsvisie voortvloeiende Rijksverantwoordelijkheid. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat hier geen sprake van nationaal belang is. Verder is beargumenteerd dat een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland

De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 vastgesteld door de Provinciale Staten van Noord-Holland. De leidende hoofddambitie van deze visie is het vinden van een balans tussen economische groei en leefbaarheid. Deze visie richt zich op lange termijn ambities en doelen, met aandacht voor de kwaliteiten die de provincie wil behouden en ontwikkelen. De visie anticipeert op veranderingen en transitie die tijd nodig hebben. Onder de hoofddambitie van balans tussen economische groei en leefbaarheid zijn diverse samenhangende ambities geformuleerd. Deze ambities zijn uitgewerkt in zogenaamde samenhangende bewegingen naar de toekomst. Bewegingen laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en hoe ze die willen faciliteren.

Het uitruilen van bouwvlakken en het creëren van extra zichtlijnen past binnen de Omgevingsvisie NH2050 van de provincie Noord-Holland, waarin de balans tussen economische ontwikkeling en leefbaarheid centraal staat. De provincie streeft naar een duurzame economie waarbij ruimtelijke kwaliteit en behoud van landschappelijke waarden leidend zijn. Door ruimte te bieden aan kleinschalige, zorgvuldig ingepaste ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het gebied en tegelijkertijd zichtlijnen en groenbeleving versterken, wordt voldaan aan het provinciale streven naar een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving als vestigingsvoorwaarde voor bedrijven. De introductie van meerdere doorkijken naar het achterliggende groen sluit bovendien aan bij het beleid om de identiteit en openheid van het landschap te behouden en te versterken, zoals benoemd onder het uitgangspunt van "natuurinclusief ontwikkelen" en het koesteren van landschappelijke kwaliteiten. Daarmee wordt invulling gegeven aan het provinciale beleid om economische activiteiten passend te laten aansluiten op de kenmerken van de locatie, zodat toekomstige bedrijvigheid zich ontwikkelt binnen een aantrekkelijke en leefbare omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

De Noord-Hollandse Omgevingsverordening (NHOV2022) is in werking getreden op 11 januari 2024. In de Omgevingsverordening zijn alle regels over de fysieke leefomgeving opgenomen. In hoofdstuk 7 van het Bkl staan instructieregels over de onderwerpen die in de omgevingsverordening moeten worden opgenomen. Het gaat dan om:

- bescherming van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
 - bescherming van kernkwaliteiten en collectieve waarden van het kustfundament;
 - bescherming van het natuurnetwerk Nederland, inclusief Natura 2000;
 - stiltegebieden;
 - grondwaterbeschermingsgebieden;
 - beperkingengebieden lokaal spoor;
 - omgevingswaarden voor de veiligheid van regionale waterkeringen en de gemiddelde kans op overstroming van bij verordening aangewezen gebieden;
 - aanwijzing provinciale wegen en lokale spoorwegen, in verband met geluidproductieplafonds (GPP).
- Daarnaast kunnen er nog een aantal onderwerpen opgenomen worden in de verordening die niet verplicht opgenomen hoeven te worden.

De planlocatie valt niet binnen een werkingsgebied aangewezen in de Omgevingsverordening waardoor voorliggend plan niet uitvoerbaar geacht zou worden. Op locatie zijn de volgende provinciale gebiedsaanwijzingen van toepassing;

- datacenters uitgesloten;
- ontgrondingen;
- peilbesluit;
- landelijk gebied;
- grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten;
- beoordeling veehouderij en ammoniak;
- agrarische bedrijven.

Voorliggend plan is niet strijdig met bovenstaande gebiedsaanwijzingen.

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan de regels van de provincie. Hier wordt aangetoond dat het initiatief niet strijdig is met de relevante provinciale instructieregels.

Analyse en conclusie provinciaal en regionaal beleid

Het planvoornemen is niet in strijd met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Er is voldoende aangetoond dat het planvoornemen geen afbreuk doet aan de omgevingswaarden en instructieregels van de provincie Noord-Holland.

3.3 Waterschapsverordening

De waterschapsverordening bevat alle regels over de fysieke leefomgeving die het waterschap stelt binnen haar beheergebied. Per waterschap is er één waterschapsverordening.

Samen met het omgevingsplan bevat de waterschapsverordening de regels voor de fysieke leefomgeving op lokaal niveau. Er staan regels in voor verschillende soorten activiteiten. De planlocatie valt binnen de het beheergebied van het waterschap Rijnland (geldend vanaf 31-05-2024).

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het Waterbeheerprogramma 6 2022-2028, beschreven wat de kerntaken en ambities voor aankomende jaren zijn in hun werkingsgebied. Deze kerntaken zijn; waterveiligheid, voldoende water, schoon en gezond water, waterketen, Rijnland duurzaam en circulair en Rijnland klimaatadaptief. In de verordening staan juridisch bindende regels over werken en werkzaamheden binnen het werkingsgebied van het Waterschap.

Voorliggend plan is niet in strijd met de regels die voortkomen uit de waterschapsverordening op locatie, aangezien het voorgenomen plan geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie ter plekke van de locatie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie

De gemeente Heemstede werkt aan een toekomstvisie voor 2040 onder het motto “Duurzaam ontwikkelen, kwaliteit behouden”. De visie zet in op een evenwichtige ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, met behoud van het groene, dorps karakter. De kern van de ontwikkelrichting is uitgewerkt in vijf thema's:

- Behouden en versterken van de waardevolle landschapsstructuur.
Heemstede beschermt het historische landschap en maakt het landschap beter zichtbaar en beleefbaar via recreatieve netwerken.
- Ruimte bieden voor duurzame ontwikkeling van woon- en werkruimte.
De woningbouwopgave wordt opgelost door verdichting binnen bestaand bebouwd gebied, met respect voor menselijke maat en ruimtelijke kwaliteit. Hoger bouwen is bespreekbaar, mits passend in de omgeving.
- Regionale bereikbaarheid en lokale leefbaarheid versterken.
Er wordt ingezet op betere oost-westverbindingen, slimme mobiliteitsoplossingen en het versterken van knooppunten zoals station Heemstede-Aerdenhout.
- Toekomstbestendig maken van voorzieningen en bedrijfslocaties.
Kleinschalige transformaties van werklocaties naar woningen worden ondersteund. Er blijft aandacht voor het behoud van werklocaties om lokale economie te versterken.
- Klimaat en duurzaamheid als leidende principes.
Ruimtelijke ontwikkelingen worden klimaatrobust en duurzaam ingericht, met prioriteit voor behoud van groen en natuurinclusieve oplossingen.

De visie kiest voor intensief ruimtegebruik binnen de bebouwde kom om zo de open ruimten en landschappelijke kwaliteiten te beschermen. Deze visie is op hoofdlijnen uitgewerkt, in 2025 wordt de ontwerp-omgevingsvisie ter inzage gelegd.

Voorgenomen plan sluit goed aan bij de diverse thema's. Door het planvoornemen ontstaan er namelijk groene doorkijkjes vanaf de Leidsevaartweg. Dit versterkt de landschapsbeleving. Daarnaast wordt de lokale economie versterkt door kleine bedrijfsruimtes te bouwen.

Zoals in paragraaf 2.5 is toegelicht is de gemeente bereid haar medewerking te verlenen aan voorgenomen ontwikkeling mede vanwege de ruimtelijke kwaliteit die hiermee wordt toegevoegd. Door de voorgestelde opzet ontstaan twee zichtlijnen tussen de bebouwing, waar voorheen slechts één doorkijk aanwezig was. Dit draagt bij aan het versterken van de beleving van losse bebouwingsblokken. Bij zichtlijnen die loodrecht staan op de rijrichting zorgt de toepassing van meerdere, smallere doorkijken voor een groenere en dynamischere beleving van de openbare ruimte dan één brede zichtlijn. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit en het straatbeeld ten goede. Daarmee sluit de voorgestelde ontwikkeling aan bij het gemeentelijk beleid en de wens om de beleving van groen en openheid in het straatbeeld te versterken.

3.4.2 Omgevingsplan

Het Omgevingsplan gemeente Heemstede is in werking vanaf 1 januari 2024. Hierin staan de regels voor de fysieke leefomgeving. Het is een juridisch instrument om beleidsdoelen uit de omgevingsvisie Heemstede en beleidsdoelen van andere overheden te kunnen bereiken. In hoofdstuk 2 is de huidige bestemming toegelicht. De gemeente heeft de eindverantwoordelijkheid dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Aangezien voorgenomen project in lijn is met de gemeentelijke visie en de functies op locatie nauwelijks veranderen (bouwvlak wordt aangepast) is aangetoond dat het plan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Analyse en conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen past binnen het beleid van de gemeente. Daarnaast past de verandering binnen de visie en ambitie van de gemeente. Het gemeentelijke beleid staat het planvoornemen niet in de weg.

4 Omgevingsaspecten

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

In dit hoofdstuk zal het huidige en toekomstige ruimtegebruik rondom en in het plangebied worden omschreven aan de hand van vier kleuren:

- **Rood** voor de stedelijke structuur;
- **Blauw** voor de waterhuishoudkundige zaken;
- **Groen** voor de ecologie en de milieuaspecten in de nabijheid van het plangebied;
- **Grijs** voor de boven- en ondergrondse infrastructuur.

Vervolgens vindt per thema een toetsing plaats of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk is.

4.1 Rood



Binnen de kleur rood wordt de stedelijke, maar ook landschappelijke structuur van de omliggende omgeving van het plangebied geanalyseerd. Ter sprake komen cultuurhistorie (aardkundige waarden, historische bebouwing) en archeologische waarden. Tevens wordt een beeld gegeven van de huidige stedelijke structuur.

4.1.1 Inpassing

Bij de realisatie van de nieuwe gebouwen is uitdrukkelijk gelet op de omgeving. Door de transformatie van oude gebouwen naar nieuwe duurzame bedrijfsgebouwen en deze ontwikkeling nauw aan te laten sluiten bij de omgeving is er sprake van een verbetering van de kwaliteit. De inpassing valt dan ook volledig binnen de omliggende bestemmingen en uitstraling van het gebied.

4.1.2 Welstand

Artikel 22.29 lid 1 onder b (bruidsschat) bepaalt dat bestaande en nieuwe bouwwerken niet in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Voor de bedrijfsgebouwen B en C is de welstandsbeoordeling inmiddels positief afgerond; de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit heeft geconstateerd dat het ontwerp, na enkele verbeteringen, goed aansluit bij de omgeving en de gebiedsgerichte (bedrijventerrein) en objectgerichte criteria. Gebouw A zal in dezelfde architectuurstijl als gebouwen B en C worden gerealiseerd, met vergelijkbare materialisatie en uitstraling, waardoor het geheel een consistente en zorgvuldige invulling krijgt die past binnen de gebiedsgerichte welstandseisen voor bedrijventerreinen (bijlage 1). Dit gebouw dient nog voorgelegd te worden aan de commissie.

4.1.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Voor de planlocatie zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden bekend. Hetzelfde geldt voor aardkundige waarden.

Archeologie

In Nederland is het beleid ten aanzien van archeologie erop gericht om archeologisch erfgoed te beschermen, te behouden en te onderzoeken. De Erfgoedwet van 2016 speelt een centrale rol in deze bescherming. Deze wet is ontworpen om cultureel erfgoed, inclusief archeologisch erfgoed, te beheren en beschermen. Een belangrijk aspect van deze wet is de voorkeur voor het behoud van archeologische vondsten in situ, oftewel in de bodem. De wet verplicht ook tot archeologisch vooronderzoek bij ruimtelijke ingrepen. Gemeenten en provincies hebben specifieke taken en verantwoordelijkheden voor het beheer van archeologisch erfgoed, terwijl de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) expertise en ondersteuning biedt.

Daarnaast is het Verdrag van Malta uit 1992, ook wel bekend als het Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa, van grote invloed op de Nederlandse archeologische wetgeving.

Dit verdrag verplicht lidstaten om archeologisch erfgoed te beschermen en te integreren in hun ruimtelijke ordening. Het benadrukt het belang van preventieve archeologie, wat betekent dat er archeologisch onderzoek moet plaatsvinden voorafgaand aan bouwprojecten.

Met de introductie van de Omgevingswet, worden verschillende wetten en regelgevingen met betrekking tot de fysieke leefomgeving, inclusief de bescherming van archeologisch erfgoed, geïntegreerd. Deze wet beoogt een samenhangende aanpak van omgevingsbeleid, waarbij archeologie wordt meegenomen in een breder kader van ruimtelijke belangen. Archeologische belangen moeten worden meegenomen in vergunningprocedures en bestemmingsplannen.

Op grond van deze regelgeving zijn het Rijk en de Provincie verplicht om in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed om te gaan. De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek. Op gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

In het huidige bestemmingsplan is vastgesteld dat het plangebied valt onder de categorie Waarde – Archeologie 6. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 10.000 m² én dieper dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek verplicht is (aan beide voorwaarden moet voldaan zijn).

Het plangebied beslaat ongeveer 2292 m². Derhalve heeft er geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden.

Analyse en conclusie

Op de locatie zijn geen cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig. Er zijn archeologische waarden opgenomen, echter is voorliggend planvoornemen vanwege de grootte vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Daarom vormt dit geen probleem voor voorliggend plan.

4.2 Milieuaspecten

Voor realisatie van het plan zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- duurzaamheid en gezondheid
- omgevingsveiligheid;
- bedrijven- en milieuzonering;
- bodemkwaliteit;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- geur;
- bezonning

4.2.1 Duurzaamheid en gezondheid

De aspecten duurzaamheid en gezondheid zijn in de Omgevingswet verankerd. In artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als een belangrijk maatschappelijk doel opgenomen.

In een omgeving die gezond gedrag stimuleert, zijn de bewoners over het algemeen gezonder dan in een omgeving die daar niet op is ingericht.

Toetsing aan de aspecten duurzaamheid en gezondheid is sterk afhankelijk van het gemeentelijk beleid op deze thema's. Het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en gezondheid in het omgevingsplan zijn vastgelegd in de vorm van omgevingswaarden. Ondanks dat de omgevingsvisie van de gemeente Heemstede nog niet volledig is uitgewerkt, is 'klimaat en duurzaamheid' een van de leidende principes in de visie op hoofdlijnen.

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Gebouw A voldoet aan alle richtlijnen voor wat betreft energiezuinigheid, de Rc waarde van het dak is 6,41 en van de wanden 4,76. Daarmee is aangetoond dat er voldaan wordt aan de duurzaamheidseisen. Daarnaast worden er geen giftige of uitloogbare stoffen gebruikt.

Ten slotte neemt de totale oppervlakte verharding op het terrein af, zo wordt het voorerf halfverhard. Dit komt ten goede aan de waterdoorlating en daarmee aan het waterbergend vermogen van de locatie.

Analyse en conclusie duurzaamheid en gezondheid

Er is geen sprake van belemmeringen v.w.b. duurzaamheid en gezondheid, er wordt niet gewerkt met schadelijke stoffen.

4.2.2 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Voorheen waren de regels omtrent externe veiligheid onder meer opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Onder de Omgevingswet zijn de regels omtrent externe veiligheid opgenomen in het Bkl en het Bal.

Het veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Binnen het beleidskader staan drie begrippen centraal: *aandachtsgebieden en voorschriftengebieden, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico*. Onderstaand worden deze begrippen nader toegelicht.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebied zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die binnenshuis de hele tijd op die plaats aanwezig is. Er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten aandachtsgebieden:

1. Brandaandachtsgebied (warmtestraling)
2. Explosieaandachtsgebied (overdruk)
3. Gifwolkaandachtsgebied (concentratie giftige stoffen in de lucht)

Voorschriftengebied

Een voorschriftengebied kan door de gemeente binnen een aandachtsgebied worden aangewezen en omvat specifieke bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van gebouwen met verschillende kwetsbaarheidsniveaus. Deze bouweisen zijn gericht op het verbeteren van de bescherming tegen de gevolgen van brand of explosie en zijn vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van één gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ PR-contour (die als harde wettelijke norm geldt) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens of te wel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Toetsing risico's

Regels over omgevingsveiligheid in een omgevingsplan gelden als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Door de activiteiten van het planvoornemen wordt geen risicobron

gecreëerd, derhalve veroorzaakt deze ontwikkeling geen plaatsgebonden- of groepsrisico en is er geen toetsing aan de regels noodzakelijk. Daarnaast gelden de regels over externe veiligheid als de gemeente in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen wil toestaan. Deze risicobronnen zijn onderverdeeld in;

1. Risicovolle inrichtingen/stationaire bronnen
2. Buisleidingen
3. Basisnetroutes (spoor/weg/water)

De landelijke signaleringskaart (atlasleefomgeving) biedt een ruimtelijk overzicht van risicobronnen en de bijbehorende zones in relatie tot de omgeving. Deze kaart is geraadpleegd bij het beoordelen van de omgevingsveiligheid.

Risicovolle inrichtingen

De planlocatie ligt buiten de aandachtsgebieden van risicovolle inrichtingen. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen

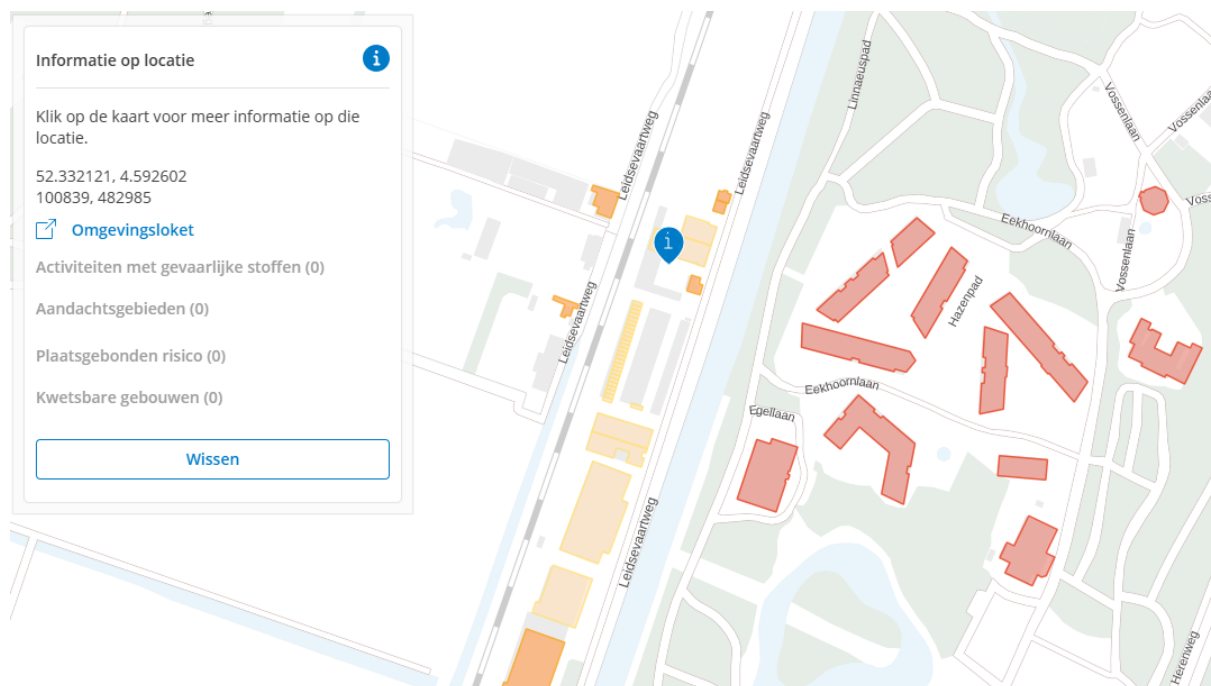
De planlocatie ligt buiten de aandachtsgebieden van buisleidingen. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico.

Basisnetroutes

Relevant vervoer van gevaarlijke stoffen via transportmodaliteiten (water/spoor/weg) vinden niet plaats in het bestemmingsplangebied of de directe omgeving. De planlocatie ligt derhalve ook buiten de contouren van de basisnetroutes. Er vinden dan ook geen ontwikkelingen plaats die gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

Tenslotte betreft het hier bedrijfsgebouwen, deze zijn gecategoriseerd als beperkt kwetsbaar, waardoor er minder strenge normen gesteld worden aan de omgevingsveiligheid.

Figuur 8, overzicht risico's nabijheid planlocatie, de planlocatie is aangegeven met een blauw punt, bron: nl.ev-signaleringskaart



Analyse en conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat in de nabijheid geen risicobronnen zijn gelegen.

4.2.3 Activiteiten en milieuzonering

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat bij de ontwikkeling van woningen in de buurt van hinder/verstorende functies:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- de bedrijfsvoering/milieu-ruimte van de betreffende bedrijven niet wordt ingeperkt als gevolg van de beoogde ontwikkelingen.

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Het betreft hier de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar, waarbij de belasting afneemt naarmate de afstand tot de bron toeneemt.

In het kader van de Omgevingswet is de nieuwe Handreiking Activiteiten en Milieuzonering 2024 van de VNG leidend geworden. Deze handreiking vervangt de eerdere uitgaven uit 2009 en sluit beter aan op de integrale benadering van ruimtelijke ordening en milieubeheer binnen het omgevingsplan. In plaats van te werken met vaste richtafstanden per milieucategorie, wordt nu uitgegaan van concrete milieuwwaarden per activiteit, afgestemd op de daadwerkelijke milieubelasting. Dit zorgt voor een doelmatiger en flexibeler ruimtegebruik, waarbij milieuhinder effectief wordt begrensd. De systematiek bevordert functiemenging waar mogelijk, maar waar nodig wordt functiescheiding gewaarborgd, met name bij de bescherming van rustige woongebieden.

Omdat voorgenomen ontwikkeling vervangende nieuwbouw betreft, waarbij de functie niet wijzigt, verandert de milieuzonering ook niet. Het is een bedrijventerrein waar bedrijven tot en met categorie 3.1 zich mogen vestigen. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in kleine bedrijfsunits. Deze sluiten goed aan bij de overige bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

Naast bouwvlak A is een woning gepositioneerd op circa 3 meter afstand. In het huidige bestemmingsplan is niets opgenomen over de milieuzonering.

Vanwege de vervangende nieuwbouw wordt ervan uitgegaan dat er ten hoogte van de woning een goed leefklimaat gegarandeerd blijft. Daarnaast is het bedrijventerrein een gemengd gebied. Hierdoor gelden er minder strenge normen v.w.b. de diverse milieunormen ten hoogte van de woning.

Analyse en conclusie

De milieuzoneringen van de nieuwbouw bedrijf units vormen geen belemmering voor het planvoornemen. Het planvoornemen staat een goed woon- en leefklimaat in de omgeving niet in weg.

4.2.4 Bodemkwaliteit

Met de Omgevingswet valt bodembescherming onder het begrip 'fysieke leefomgeving', zoals dat centraal staat in de wet (art. 1.2, Ow). Hierdoor is het beschermen en behouden van de bodemkwaliteit een belangrijk aspect dat moet worden meegenomen bij het beoordelen van de fysieke leefomgeving. De regelgeving voor het voorkomen en beheeren van bodemverontreiniging is voornamelijk vastgelegd in diverse Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) onder de Omgevingswet. Er zijn vier specifieke AMvB's die bepalingen over bodembescherming bevatten:

1. Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): Dit besluit richt zich op burgers, bedrijven en overheden en stelt landelijke regels voor diverse activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het bevat onder andere voorschriften voor het graven en saneren van de bodem.
2. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): Dit besluit geeft algemene regels voor bouw- en sloopactiviteiten. Het is van toepassing op iedereen die dergelijke werkzaamheden uitvoert, vooral gericht op particulieren en bedrijven.
3. Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): Dit besluit is bedoeld voor bestuursorganen en legt normen vast voor hun bestuurlijke taken en besluitvorming. Het omvat ook voorschriften voor het opnemen van bodemregels in het omgevingsplan, zoals beperkingen voor bouwactiviteiten op verontreinigde grond.
4. Omgevingsbesluit (Ob): Dit besluit bevat algemene en procedurele regels voor de uitvoering van de Omgevingswet, die van belang zijn voor zowel overheden als bedrijven en burgers. Het beschrijft de procedures voor bijvoorbeeld vergunningaanvragen en kostenverhaal.

In opdracht van AW Groep is een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd door BK Ingenieurs (2017) (bijlage 2). Daarbij zijn plaatselijk lichte tot matige verontreinigingen aangetroffen met onder meer minerale olie (in de grond), vluchtige aromaten, zware metalen en VOC's (in het grondwater). Deze bevindingen komen overeen met de verwachting dat op meerdere plekken bodemverontreiniging kan voorkomen. De aangetroffen gehalten geven echter, op grond van de (destijds) Wet bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is hiermee afdoende vastgelegd voor de huidige situatie. Dit komt tevens overeen met het advies van de Omgevingsdienst voor bouwdeel A, aangezien het nieuwe gebruik geen bodemgevoelige gebouw is. Bodem is in oktober 2024 akkoord bevonden door de Omgevingsdienst.

Analyse en conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.5 Geluid

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels die de direct werkende regels in het omgevingsplan ondersteunen om de gewenste geluidskwaliteit te bereiken. Deze regels zijn van toepassing op degenen die een activiteit uitvoeren. De geluidregels zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Binnen het omgevingsplan gelden specifieke regels voor de bescherming tegen geluid van bedrijven die gevestigd zijn op een bedrijventerrein. Deze regels zijn deels afkomstig uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan (de bruidsschat) en deels uit het nieuwe deel van het omgevingsplan, dat gemeenten sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet zelf vaststellen. Voor bedrijven op een bedrijventerrein gelden algemene regels zoals opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waarbij in sommige gevallen maatwerkvoorschriften of vergunningvoorschriften aanvullend van toepassing kunnen zijn.

Volgens artikel 22.58 van de bruidsschat omgevingsplan geldt dat een bedrijfswoning die bij het bedrijf op een bedrijventerrein hoort, niet wordt beschermd tegen het geluid van het bedrijf.

Dit uitgangspunt is ook overgenomen in het nieuwe deel van het omgevingsplan, conform artikel 5.61 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Het beschermingsniveau tegen geluid op bedrijventerreinen is gelijk aan dat van het voormalige Activiteitenbesluit en wordt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gehandhaafd. Zo zijn de maximale geluidniveaus overdag (tussen 07.00 en 19.00 uur) bijvoorbeeld niet van toepassing op laad- en losactiviteiten, zoals geregeld in artikel 22.63 van de bruidsschat. In het nieuwe deel van het omgevingsplan bepalen gemeenten zelf het geluidsbeschermingsniveau, binnen de kaders van de instructieregels uit het Bkl. Artikel 5.65 Bkl bevat hiervoor een standaardwaarde voor bedrijventerreinen.

Bestaande maatwerkvoorschriften uit de periode vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven van kracht op grond van het overgangsrecht (artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet). Nieuwe maatwerkvoorschriften over geluid kunnen nog steeds worden opgesteld, mits zij passen binnen de instructieregels van het Bkl. Een eenmaal verleend vergunningvoorschrift over geluid blijft bovendien leidend boven de waarde uit de bruidsschat, zoals geregeld in artikel 22.1 van het omgevingsplan. Geconcludeerd kan worden dat bedrijven op een bedrijventerrein onder een eigen set geluidsregels vallen die uitgaan van het bieden van ruimte aan bedrijvigheid waarbij enige geluidproductie wordt geaccepteerd. De bescherming van geluidgevoelige objecten is beperkt tot gebouwen die niet functioneel bij het bedrijf horen. Vervangende nieuwbouw binnen een bestaande milieucategorie op een bedrijventerrein leidt hierdoor niet tot een verslechtering van het geluidsbeschermingsniveau, aangezien de bestaande kaders ongewijzigd blijven en geen extra bescherming voor aangrenzende bedrijfswoningen geldt. Aanvullend akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk hierdoor.

Analyse en conclusie

De geluidsbelasting door de nieuwe gebouwen op de omgeving neemt niet noemenswaardig toe en voldoet aan het BKL. Hiermee vormt geluidsaspect geen belemmering voor het plan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

In de Omgevingswet staan regels over luchtkwaliteit. De Wet differentieert tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet of weinig bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (zoals opgenomen in het besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. In juridische termen heet dat: niet in betekenende mate (NIBM). Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bij deze grote projecten gaat het hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

NIBM

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan drie procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan drie procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Uitwerking

In het kader van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden.

- Ten eerste moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.
- Ten tweede wordt gekeken of de luchtkwaliteit ter plaatste voldoende is voor de activiteiten.

Toetsing NIBM

Conform het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' draagt een besluit met betrekking tot een project niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat, als gevolg van het besluit, de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de drie

procent grens overschrijdt. In het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor in ieder geval geldt dat ze in niet in betekenende mate bijdragen, als ze binnen bepaalde grenzen blijven (Bkl, artikel 5.54). Het gaat om:

- woningen
- kantoren
- een combinatie van woningen en kantoren
- het telen van gewassen
- het aanleggen of wijzigen van een spoorwegemplacement

Het planvoornemen is niet te categoriseren in een van bovenstaande categorieën. Echter zijn kantoren NIBM als het gaat om een bruto vloeroppervlakte van maximaal:

- 100.000 m² bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

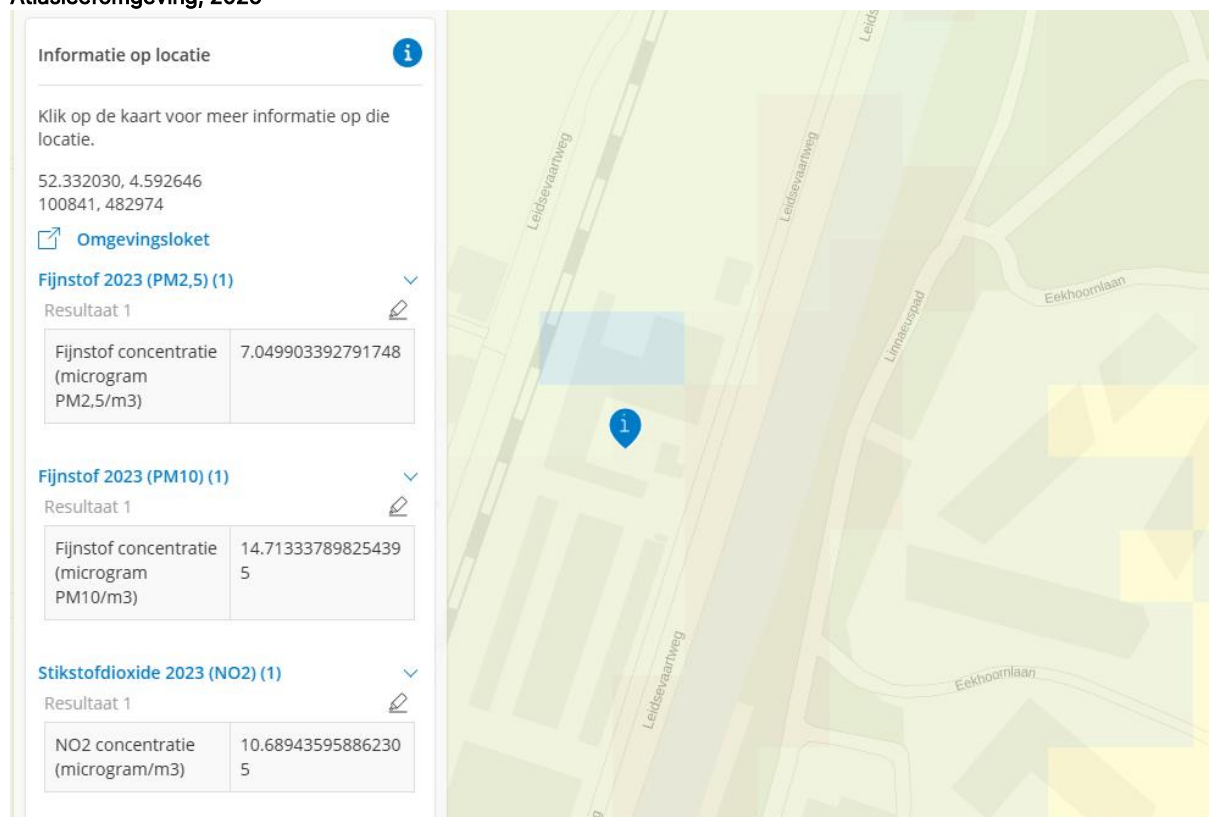
Omdat voorliggend projectvoornemen gaat om vervangende nieuwbouw met een totale vloeroppervlakte van nog geen 1500 m² is te stellen dat voorgenomen ontwikkeling NIMB is. Hierdoor is er geen toetsting noodzakelijk aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Daarnaast is er met behulp van de NIBM-tool aangetoond dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de uitstoot van fijnstof. De NIBM-tool is een rekentool in Excel waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtverontreiniging beoordeeld kan worden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Met behulp van de Atlas Leefomgeving (van onder andere ministerie I&W en RIVM), is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Het gaat dan om fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Uit de Atlas Leefomgeving blijkt dat de grenswaarden voor zowel fijnstof (25 µg/m³ voor PM_{2,5} en 40 µg/m³ voor PM₁₀) als stikstofdioxide (40 µg/m³) op de projectlocatie niet worden overschreden. De verkeersbelasting door de beoogde ontwikkeling wordt niet groot genoeg geacht om een overschrijding van deze grenswaarden te veroorzaken. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat op de projectlocatie gewaarborgd en wordt er voldaan aan de Omgevingswaarde voor luchtkwaliteit.

Figuur 9, Jaarlijkse achtergrondconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀ ter plaatse van de projectlocatie, bron: Atlasleefomgeving, 2025



Analyse en conclusie

Het planvoornemen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er voldaan aan de Omgevingswaarde voor luchtkwaliteit. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.2.7 Geur

Er zijn meerdere sectoren waar geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. In artikel 5.91 Bkl is opgenomen wat geurgevoelige gebouwen zijn. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.29 Bkl.

In het kader van de realisatie van de beoogde bedrijfsgebouwen is er geen sprake van het toevoegen van geurgevoelige objecten of milieubelastende activiteiten waardoor naastgelegen woning hinder kan ervaren.

Analyse en conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen

4.3 Blauw



Binnen deze paragraaf worden alle zaken die betrekking hebben op het gebruik van water geanalyseerd. De waterhuishouding in de omgeving van het plangebied is geanalyseerd en het gebruik van oppervlaktewateren en het omgaan met afval- en hemelwater is onderzocht.

Met ingang van de Omgevingswet vervangt het begrip 'weging van het waterbelang' de term watertoets. Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

De weging van het waterbelang geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. De weging van het waterbelang is feitelijk het hele proces van adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De uitvoering geschiedt binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Het waterbelang wordt integraal gewogen: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast ook waterkwaliteit en verdroging). Voorliggend plan is afgestemd met het Waterschap Rijnland. Het Waterschap heeft aangegeven dat zij geen belang hebben in het plan, waardoor dit geen belemmering vormt.

4.3.1 Waterkering

De planlocatie is niet gelegen binnen de waterkering en de beschermingszone. Voor dit onderdeel hoeft geen vergunning worden aangevraagd.

4.3.2 Oppervlaktewater

In de huidige en toekomstige situatie is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied. Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op de oppervlaktewaterkwaliteit of -kwantiteit vanuit de ontwikkeling.

4.3.3 Afvalwater

Lozingen van afvalwater kunnen worden ingedeeld in directe en indirecte lozingen. Lozingen op een voorziening voor de inzameling en het transport van afvalwater, kortweg riolering, worden indirecte lozingen genoemd. Hierbij maakt het niet uit of vanuit die riolering al dan niet via een zuivering (bijvoorbeeld een rioolwaterzuiveringsinstallatie) in het milieu wordt geloosd, dus of het een vuilwater- of een schoonwaterriool betreft.

Omdat de planontwikkeling te bezien is als “vervangende nieuwbouw” kan niet anders dan worden aangesloten bij de bestaande rioleringssituatie in Heemstede. Het bedrijfsafvalwater van de nieuwe gebouwen wordt derhalve afgevoerd op het bestaande stelsel.

De capaciteit van het riolering stelsel van de gemeente Heemstede is in principe toereikend, aangezien dit om vervangende bebouwing gaat.

4.3.4 Hemelwater

Conform de beleidsregels heeft het de voorkeur om regenwater vast te houden, te bergen en dan vertraagd af te voeren zodat overlast wordt voorkomen. Voorliggend plangebied was volledig verhard. In de toekomstige situatie wordt het voorerf aangelegd met halfverharding. Hierdoor neemt het waterbergend vermogen van het plangebied toe. Omdat er nieuwbouw plaatsvindt moet het planvoornemen voldoen aan de Hemelwaterverordening Heemstede 2023, artikel 4 Eisen hemelwaterberging. Door middel van infiltratiekratten kunnen piekbuien worden opgevangen en wordt hemelwater conform de beleidsregels vertraagd afgevoerd.

Analyse en conclusie

De waterhuishoudkundige vormt geen probleem voor het planvoornemen, het waterbergend vermogen neemt toe t.o.v. de huidige situatie.

4.4 Groen



Binnen deze paragraaf wordt de natuur (flora- en fauna) binnen het plangebied en in de nabije omgeving ervan geanalyseerd.

4.4.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn wegens de aanwezigheid van bepaalde zeldzame en kwetsbare soorten en habitat-typen (de zogenoemde kwalificerende waarden). De bescherming ervan is geregeld in de Omgevingswet. Overheden dienen de kwaliteit van deze gebieden te waarborgen, waarbij deze aangewezen waarden centraal staan. Deze kwaliteit is mede afhankelijk van de omgeving. Invloeden buiten het gebied kunnen een negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het gebied. Zo kunnen ontwikkelingen op korte afstand kwalificerende soorten in het Natura 2000-gebieden verstoren of verontrusten (externe werking van de bescherming).

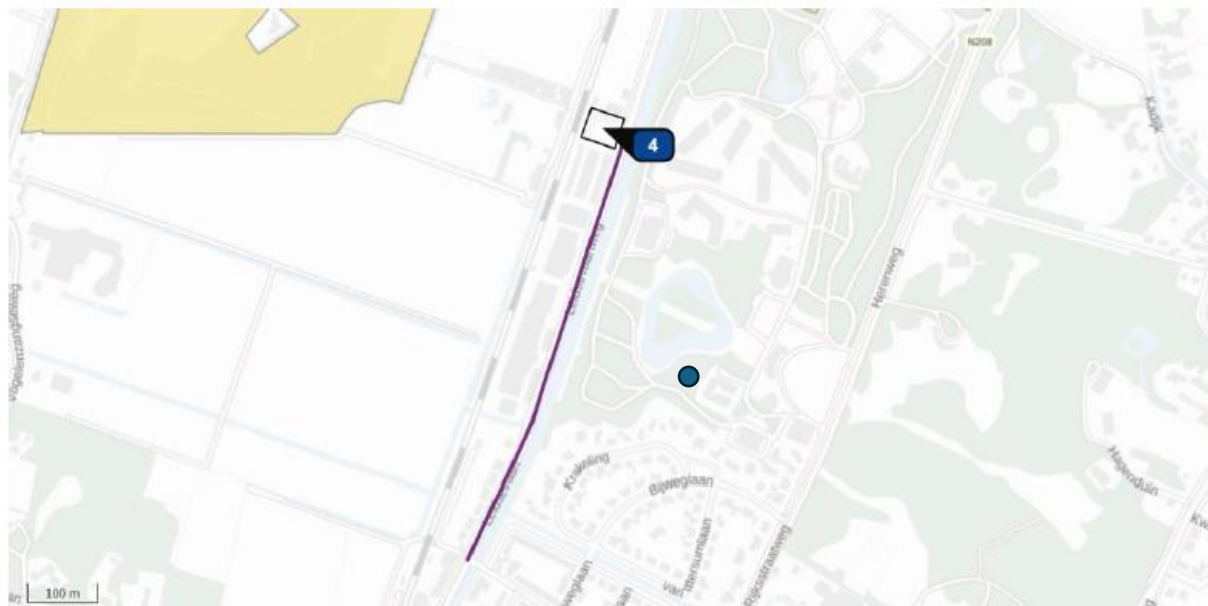
Externe werking

Het volgende gebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in de omgeving van het planvoornemen:

- Kennemerland-Zuid op circa 280 meter.

Gezien deze afstand én de tussenliggende bebouwing en infrastructuur is er geen sprake van een negatieve externe werking van het plan op dit Natura 2000-gebied.

figuur 10: ligging projectgebied (blauw gearceerd) ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid, bron: HBA, 2024



4.4.2 Stikstofdepositie

Ten behoeve van het planvoornemen is een stikstofdepositieberekening gemaakt. Zowel de bouwphase als de gebruiksfase zijn gemodelleerd. Dit is reeds ingediend bij de lopende omgevingsvergunning, conform de regelgeving ten tijde van de indiening. De resultaten en rapportage van het onderzoek zijn toegevoegd als bijlage 3. De AERIUS-calculator laat zien dat in de beide gevallen geen sprake is van stikstofdepositie

op de Natura 2000-gebieden. Er zijn dan ook geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j, wat betekent dat voor dit plan geen vergunning noodzakelijk is voor de Omgevingswet.

4.4.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt niet binnen het NNN (Atlas Leefomgeving, geraadpleegd op 14-05-2025). Aangezien de NNN geen externe werking kent, hoeft er niet nader getoetst te worden op effecten.

4.4.4 Noord-Hollandse Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van Provincie Noord-Holland (11 januari 2022) zijn gebieden aangewezen met bijzondere, beschermingswaardige, waarden, Provinciaal Beschermd Landschap (BPL). Ter bescherming van deze gebieden zijn in de Verordening instructieregels opgenomen. Het plangebied ligt echter niet in één van deze bijzondere gebieden.

4.4.5 Soortbescherming

Bescherming van flora en fauna (soorten) was voorheen geregeld in de Wet natuurbescherming (2017) en is sinds 1 januari 2024 geregeld in de Omgevingswet. De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige flora en fauna. De zorgplicht uit de Omgevingswet geldt voor alle voorkomende soorten. Dit betekent dat bij de werkzaamheden, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, zorg wordt gedragen voor een zo min mogelijke verstoring of aantasting van de aanwezige flora en fauna.

Uit de QuickScan (uitgevoerd in 2024 door Antje Ehrenburg, zie bijlage 4) blijkt dat er geen beschermde soorten op de planlocatie aanwezig zijn en dat er derhalve geen vervolgonderzoek nodig is. Daarnaast is de openheid van het gebied bevorderlijk voor flora en fauna.

Analyse en conclusie

Er is geen negatieve invloed te verwachten op de Natura-2000 en/of NNN. Ten aanzien van de soortbescherming geldt dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.5 Grijs



In deze laatste paragraaf (grijs) worden zowel de bovengrondse als de ondergrondse infrastructuur geanalyseerd alsmede civieltechnische aspecten.

4.5.1 Infrastructuur

Ontsluiting

De locatie wordt ontsloten via de Leidsevaartweg. De verkeersafwikkeling verandert niet door deze ontwikkeling, derhalve worden er geen nieuwe (ontsluitings)wegen aangelegd. Aangezien het om vervangende nieuwbouw gaat, zal de afwikkeling op de Leidsevaartweg toereikend zijn voor voorgenomen ontwikkeling.

4.5.2 Verkeersaspecten

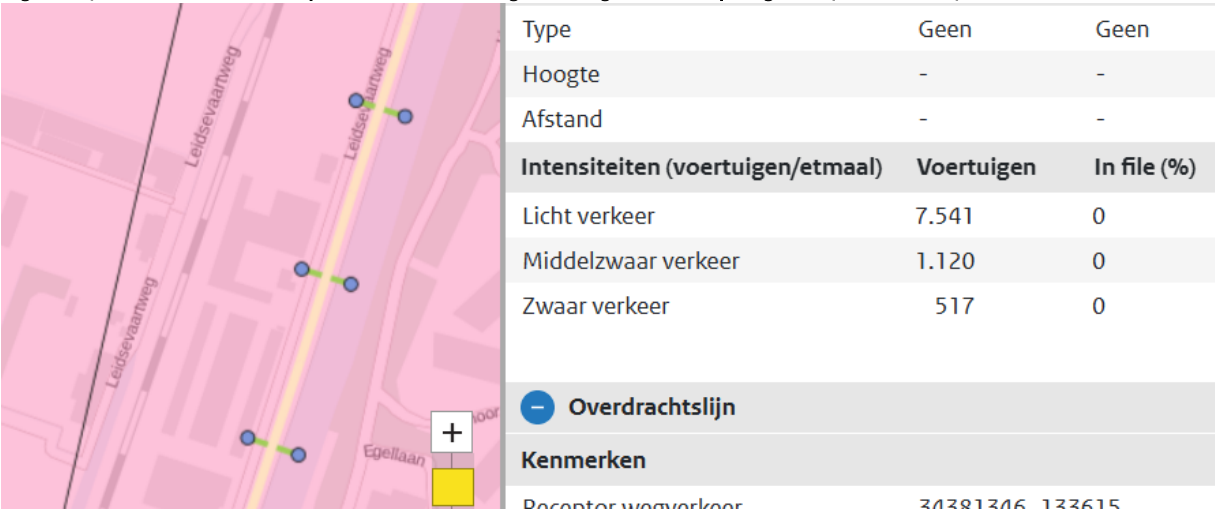
Verkeer aantrekkende werking

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van sloop en nieuwbouw van 3 bedrijfsgebouwen. De verkeersaantrekkende werking is gehaald uit het stikstofrapportage van HBA (2024).

Tabel 1, verkeersgeneratie nieuwe situatie, bron: HBA, 2024

VERKEERSGENERATIE - utiliteitsgebouw		
Type verkeer	Verkeersbewegingen	
	Per week	Per jaar
Licht verkeer	350	18235
25 bedrijfsunits: 1 auto/bestelbusje per bedrijfsunit per werkdag	250	13025
25 bedrijfsunits: 1 klant per bedrijfsunit per week	50	2605
25 bedrijfsunits: 1 leverancier per bedrijfsunit per week	50	2605
Middelzwaar vrachtverkeer	10	521
Worst case: 5 vrachtwagens per week (de units zijn hier niet op ingericht)	10	521
Zwaar vrachtverkeer	10	521
Worst case: 5 vrachtwagens per week (de units zijn hier niet op ingericht)	10	521
Busverkeer	0	0

Figuur 11, verkeersintensiteit op de Leidsevaartweg ter hoogte van het plangebied, bron: CIML, 2025



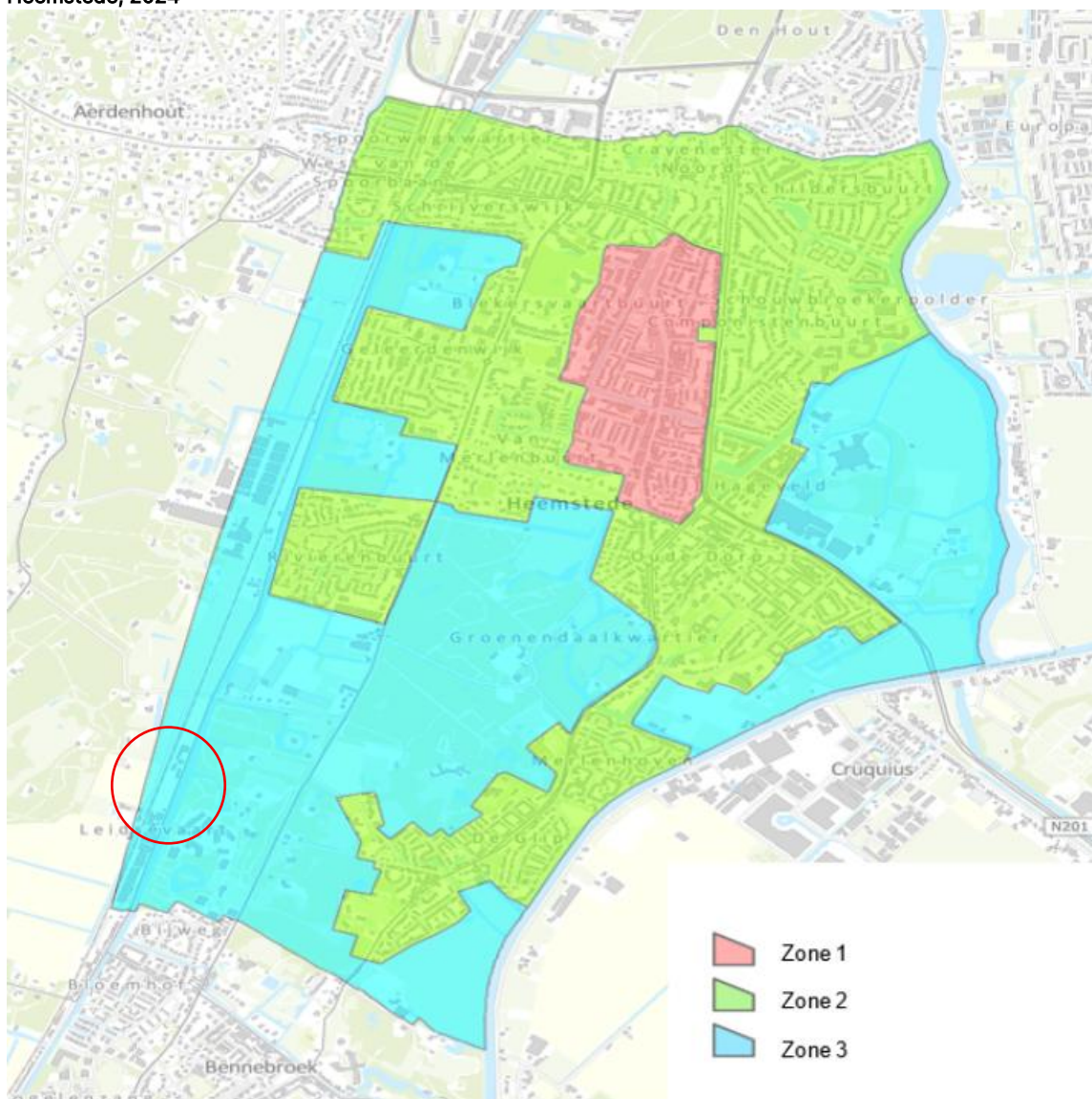
Zoals te zien is op figuur 8 is er sprake van ruim 7.500 verkeersbewegingen licht verkeer per etmaal op de Leidsevaartweg ter hoogte van de planlocatie. Volgens de stikstofberekening is de verkeersaantrekkende werking van het planvoornemen 50 lichte voertuigen per etmaal. Dit is circa 0,7% van het huidige verkeersbeeld op de Leidsevaartweg. Daarmee is aangetoond dat de ontsluiting voldoende is geregeld.

Parkeren

Voor iedere ruimtelijke ontwikkeling geldt hetzelfde: de verantwoordelijkheid om het fiets- en autoparkeren op een goede, toekomstbestendige manier op te lossen, ligt primair bij de initiatiefnemer. Dit moet conform de Nota Parkeernormen Heemstede 2024 geschieden. Om de parkeernorm te bepalen heeft de gemeente een aantal zones ingesteld.

Voorliggende projectlocatie ligt in zone 3.

Figuur 12, parkeerzones gemeente Heemstede, projectlocatie is rood omcirkeld, bron: Nota Parkeernormen Heemstede, 2024



Hier gelden de volgende parkeernormen.

Figuur 13, parkeernormen gemeente Heemstede, bron: Nota Parkeernormen Heemstede, 2024

Werken		Zone 1	Zone 2	Zone 3	Bezoekers percentage	Opmerkingen
eenheid						
Commerciële dienstverlening (kantoor zonder baliefunctie)	per 100 m ² bvo	1,2	1,6	1,7	5%	
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	per 100 m ² bvo	1,6	1,9	2,3	20%	
Bedrijf arbeidsintensief / bezoekersextensief (industrie, Laboratorium, werkplaats)	per 100 m ² bvo	1,4	1,8	2,2	5%	exclusief parkeren vrachtwagens
Bedrijf arbeidsextensief / bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	per 100 m ² bvo	0,7	0,8	1,0	5%	exclusief parkeren vrachtwagens
Bedrijfsverzamelgebouw	per 100 m ² bvo	1,1	1,4	1,6	5%	gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefuncties), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven

Voorgenomen ontwikkeling betreft het bouwen van bedrijfsunits, de parkeernorm is hier 2,2 parkeerplaatsen per 100m². Voor de ontwikkeling van 1000 m² (bouwdeel A) betekent dit dat er 22 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De parkeervraag wordt opgelost door te parkeren voor de bedrijfsunits, hier is ruim voldoende plaats om te parkeren.

In voorgenomen ontwikkeling is de volledige parkeervraag opgelost binnen eigen terrein op het bedrijventerrein en wordt voldaan aan de normering van de parkeernota. Hierdoor vormt parkeren dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

Straalverbindingen, (riool)leidingen en kabels

Ondergrondse infrastructuur

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient er rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In de directe nabijheid van het plangebied is dat niet het geval.

~ Analyse en conclusie

Uit onderzoek blijkt dat het onderdeel verkeer en parkeren geen belemmering oplevert voor het planvoornemen. Daarnaast bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Er wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering oplevert voor de ontwikkeling.

4.6 MER

De milieueffectrapportage (m.e.r.) heeft als hoofddoel het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten die mogelijk aanzienlijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. De basis hiervoor ligt in de EU-richtlijn m.e.r., die in Nederland is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V van het Omgevingsbesluit bevat een lijst van zowel mer-plichtige als mer-beoordelingsplichtige gevallen en de daarvoor benodigde besluiten. Voor mer-beoordelingsplichtige activiteiten moet worden beoordeeld of er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet dit schriftelijk melden aan het bevoegd gezag (Omgevingsbesluit artikel 11.10) door middel van een aanmeldnotitie, zoals vereist door artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU. Deze melding bevat de informatie die het bevoegd gezag nodig heeft om te bepalen of een MER vereist is. Als belangrijke milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, geldt alsnog een m.e.r.-plicht.

Bijlage V, kolom 2 (in samenhang met kolom 1), bevat de projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld (artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). Kolom 3 (in samenhang met kolom 1) bevat de projecten waarvoor beoordeeld moet worden of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor, indien dat het geval is, een milieueffectrapport moet worden gemaakt (artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet). Kolom 1 groepeerde de projecten die getoetst moeten worden aan kolom 2 of 3. Valt een project niet binnen deze groep, dan zijn aanzienlijke milieueffecten uitgesloten en is er geen m.e.r. nodig.

De ontwikkeling

Voorgenomen ontwikkeling is dusdanig klein van schaal dat deze niet mer-beoordelingsplichtig is.

5 Economische haalbaarheid

5.1 Wet- en regelgeving

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Daarbij gaat het over de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Voorbeelden zijn het wijzigen van het omgevingsplan en het aanleggen van openbare voorzieningen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het exploitatieplan komen te vervallen. Het publiekrechtelijke kostenverhaal is daarmee geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een BOPA.

Bij dit planvoornemen zullen de kosten conform de Nota kostenverhaal Heemstede 2024, worden geregeld. Dit houdt in dat de kosten via legeskosten worden geregeld en er geen sprake is van een anterieure overeenkomst (omdat de kosten niet hoger dan 10.000 euro uitvallen).

5.2 Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend initiatief en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd via legeskosten.

5.3 Nadeelcompensatie

Door het verlenen van een afwijking van het Omgevingsplan voor de betreffende gronden is de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van de locatie, bij de Gemeente op grond van artikel 13.3c Omgevingswet een verzoek tot tegemoetkoming in de nadeelcompensatie wordt ingediend. De Omgevingswet biedt dus een zelfstandige grondslag voor een overeenkomst over nadeelcompensatie (inclusief planschade). De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de nadeelcompensatie zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Deze overeenkomst nadeelcompensatie dient nog getekend te worden.

5.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad moet aangeven in welke gevallen participatie verplicht wordt gesteld. Daarbij moet aandacht worden besteed aan de rol en/of het doel van de participatie.

De initiatiefnemer heeft voorliggend plan bij de eigenaar van de aangrenzende woningen voorgelegd (betreft 1 eigenaar). Deze is positief over de plannen.

5.5 Conclusie

Op basis van voornoemde overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende initiatief niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6 Conclusie inpasbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Leidsevaartweg 15-17 in Heemstede, waar Beelen Vastgoed Renovatie B.V. drie bedrijfsgebouwen wil realiseren. Eén van deze gebouwen (bouwdeel A) valt deels buiten het bestaande bouwvlak, tevens wordt de bouwhoogte 7 meter. Om dit juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt gebruikgemaakt van een tijdelijk TAM-IMRO omgevingsplan.

De onderbouwing beschrijft de locatie, het huidige gebruik en bestemmingsplan, en de beoogde ontwikkeling. Vervolgens wordt het plan getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op nationaal, provinciaal, waterschaps- en gemeentelijk niveau. Hieruit blijkt dat het plan past binnen het bestaande beleid en geen strijd oplevert met wet- en regelgeving.

Daarnaast zijn diverse omgevingsaspecten onderzocht, waaronder:

- Welstand en cultuurhistorie: het plan past binnen het straatbeeld en voldoet aan de eisen van de commissie ruimtelijke kwaliteit. Archeologisch onderzoek is niet nodig.
- Milieu: duurzaamheid, gezondheid, omgevingsveiligheid, milieuzonering, bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en geur. Uit deze analyses blijkt dat het plan geen negatieve effecten heeft op de omgeving.
- Water: de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterkering, oppervlaktewater of riolering. Het waterbergend vermogen van de locatie verbetert zelfs.
- Natuur: er is geen impact op Natura 2000-gebieden, stikstofdepositie of beschermde soorten. Ook is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.
- Infrastructuur: de verkeersgeneratie is beperkt en parkeren is binnen het plangebied goed geregeld. Ondergrondse leidingen vormen geen belemmering.

Tot slot is de economische haalbaarheid aangetoond, waarbij kostenverhaal en plankosten zijn geregeld en geen belemmeringen worden verwacht vanuit nadeelcompensatie of uitvoerbaarheid.

Op basis van alle aspecten wordt geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarmee vormt deze onderbouwing een passende basis voor het vaststellen van het nieuwe omgevingsplan.

7 Bijlages

- 7.1 Bijlage 1 VO concept
- 7.2 Bijlage 2 Bodemonderzoek
- 7.3 Bijlage 3 Stikstof rapportage
- 7.4 Bijlage 4 Ecologische QuickScan

Dit rapport is opgesteld in opdracht van:
Beelen Vastgoed Renovatie B.V.
Wagenweg 63 A
2012 NC Haarlem

Projectnummer: 25Q0136
Locatie: Heemstede
Opsteller: J. (Jens) Smits
Controleur: ing. K.W. (Klaas) Romijn

Equipe Adviseurs B.V.
Daltonstraat 30D
3316 GD Dordrecht

088 078 1100
info@equipe-adviseurs.nl
www.equipe-adviseurs.nl

BANK NL45ABNA0586840729
KVK 24459961
BTW NL820721141B01

Samen gaan we voor goud!