

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Onderwerp: Documenten verkenning opvanglocatie asielzoekers
Datum: donderdag 18 september 2025 14:14:25
Bijlagen: [image001.png](#)
[51022701 Rapportage OS locatieverkenning Heemstede - openbaar.pdf](#)
[Bijlage 1 Omvang locaties longlist Heemstede - openbaar.pdf](#)
[Bijlage 2 Locatie analyse 8 criteria - openbaar.pdf](#)
[Bijlage 3 Analyse milieu- en omgevingsaspecten Constantijn Huijgenslaan.pdf](#)
[Bijlage 4 Analyse milieu- en omgevingsaspecten Terrein Sein.pdf](#)
[Bijlage 5 Analyse milieu- en omgevingsaspecten Binnenweg 160.pdf](#)
[BPL Analyse potentiële opvanglocaties Heemstede.pdf](#)

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals gisteren toegezegd in ons overleg hierbij de rapporten van het bureau Sweco. Dit gaat om de locatieverkenning en een 5-tal bijlages. Daarnaast is er een BPL/BL-analyse toegevoegd dat ook door Sweco is uitgevoerd. Dit gaat om een Quickscan analyse kernkwaliteiten BPL – voor de potentiële opvanglocaties van asielzoekers. Mochten er tussentijds nog vragen over zijn hoor ik die graag en anders tot 6 oktober!

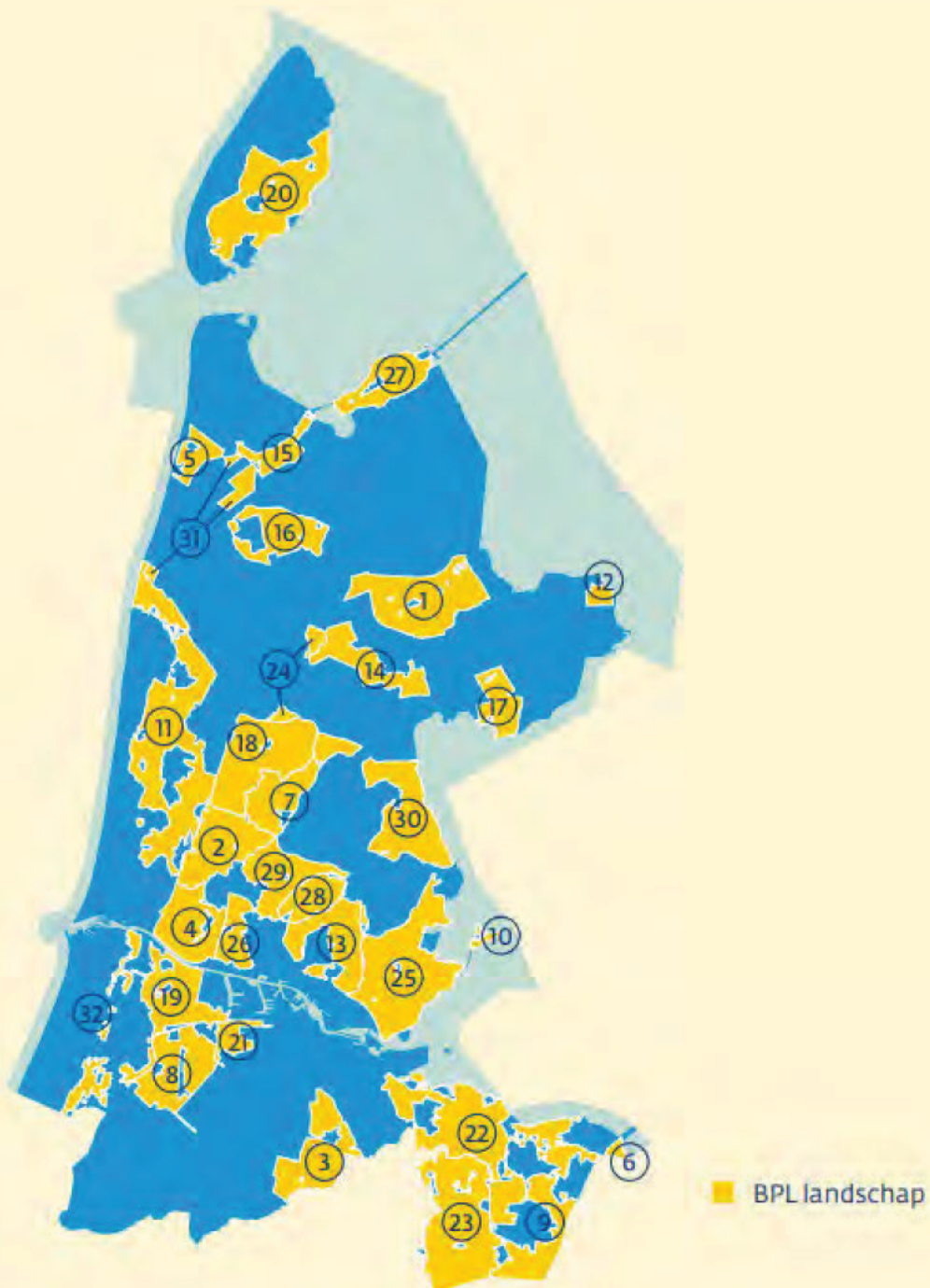
Met vriendelijke groeten, 5.1.2e



5.1.2e
5.1.2e
023-548^{5.1.2e} | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

Analyse BPL

*Quickscan analyse kernkwaliteiten BPL -
potentiële locaties opvang van asielzoekers Heemstede*



6 november 2024

Index

1. Inleiding

2. Zuid-Kennemerland | kenmerken

2.1. Zoeklocaties binnen BPL

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten binnen zoekgebieden

2.2.1. Kernkwaliteit 1: aardkundige en landschappelijke karakteristiek

A. Duinzoom

B. Omgeving Santpoort

C. Strandvlakten ten westen van Bloemendaal en Haarlem/Heemstede

D. Geestgronden

2.2.2. Kernkwaliteit 2: openheid en ruimtebeleving

A. Open gebieden Santpoort en omgeving

B. Langerekte open ruimten strandvlakten

2.2.3. Kernkwaliteit 3: Ruimtelijke dragers

A. Noord-Zuid georiënteerde wegen en spoorlijnen

B. Terkvaart Haarlem - Leiden

3. Spaarnwoude en omgeving | kenmerken

3.1. Zoeklocaties binnen BPL

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten binnen zoekgebieden

3.2.1. Kernkwaliteit 1: aardkundige en landschappelijke karakteristiek

A. Strandwal Spaarnwoude en aangrenzend poldergebied

B. Veenrivieren en -plassen

C. Strookverkaveling veenweidepolders en verkaveling droogmakerijen

3.2.2. Kernkwaliteit 2: openheid en ruimtebeleving

A. Open ruimte met vergezichten in veenpolders en droogmakerijen

B. Afwisselend besloten en meer open, groene karakter recreatiegebied

C. Habitat voor weidevogels

3.2.3. Kernkwaliteit 3: Ruimtelijke dragers

A. (Zee)dijken en liniedijken

B. Zijkanaal B en Zijkanaal C Ringvaart Haarlemmermeer

C. Bebouwingslinten

4. Conclusie | overzichtstabellen

4.1. Potentiële locaties binnen BPL Zuid-Kennemerland

4.2. Potentiële locaties binnen BPL Spaarnwoude en omgeving

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeente Heemstede is op zoek naar geschikte locaties voor nieuwe, grootschalige tijdelijke opvang van minimaal 50 of 100 plekken, voor een periode van 2 tot 3 jaar. De gemeente Heemstede heeft een longlist met potentiële locaties samengesteld. Om de mogelijke locaties voor een AZC zorgvuldig te kunnen afwegen, is er een Quicksan locatie analyse uitgevoerd door Sweco in oktober 2024. De scan toont aan dat 22 van de 44 locaties uit de longlist bevinden zich in het Beschermd Provinciaal Landschap (BPL) en NNN-locaties. Voorlopig worden de NNN-locaties niet verder onderzocht.

De zoeklocaties overlappen met twee belangrijke BPL-gebieden: 'Zuid-Kennemerland' en 'Spaarnwoude en omgeving'. Het BPL is een beschermingsregime onder de provinciale Omgevingsverordening. De provincie hanteert een 'nee, tenzij'-beleid voor nieuwe ontwikkelingen binnen het BPL. Daarbij gelden de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking: er dient aangetoond te worden dat er geen alternatieven zijn buiten BPL (in het stedelijk gebied). Hiervoor is de Quicksan locatieanalyse opgesteld. De gemeente Heemstede heeft Sweco gevraagd ook een Quicksan uit te voeren voor locaties binnen BPL. Doel van deze analyse is om te inventariseren voor welke locaties het gesprek met de provincie kan worden aangegaan indien de locaties buiten BPL niet haalbaar blijken voor de ontwikkeling van een opvanglocatie voor asielzoekers.

Binnen het BPL mogen geen ingrepen plaatsvinden die de kernkwaliteiten ervan aantasten. Daarmee vormt het beschermingsregime BPL in de basis een belemmering voor elk van de zoeklocaties uit de longlist die binnen BPL zijn gesitueerd. Dit onderstreept de noodzaak van een zorgvuldige analyse.

Deze analyse geeft een eerste inzicht in de mate waarin het BPL een belemmering vormt voor de ontwikkeling van een opvanglocatie op de zoeklocatie. De provincie Noord-Holland is verantwoordelijk voor het BPL en bepaalt welke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden (door verlening van een ontheffing). Deze analyse geldt als onderlegger voor het gesprek met de provincie. Dit kan wellicht leiden tot potentiële opvanglocaties binnen het BPL die bespreekbaar zijn met de provincie.

Context van de opgave

Deze inventarisatie richt zich alleen op de mogelijk invloed van nieuwe locaties op de BPL-kernkwaliteiten. Andere aspecten worden in deze inventarisatie niet beschouwd. De resultaten van deze inventarisatie worden opgenomen in het totale haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke opvanglocaties binnen de gemeente Heemstede.

1. Inleiding

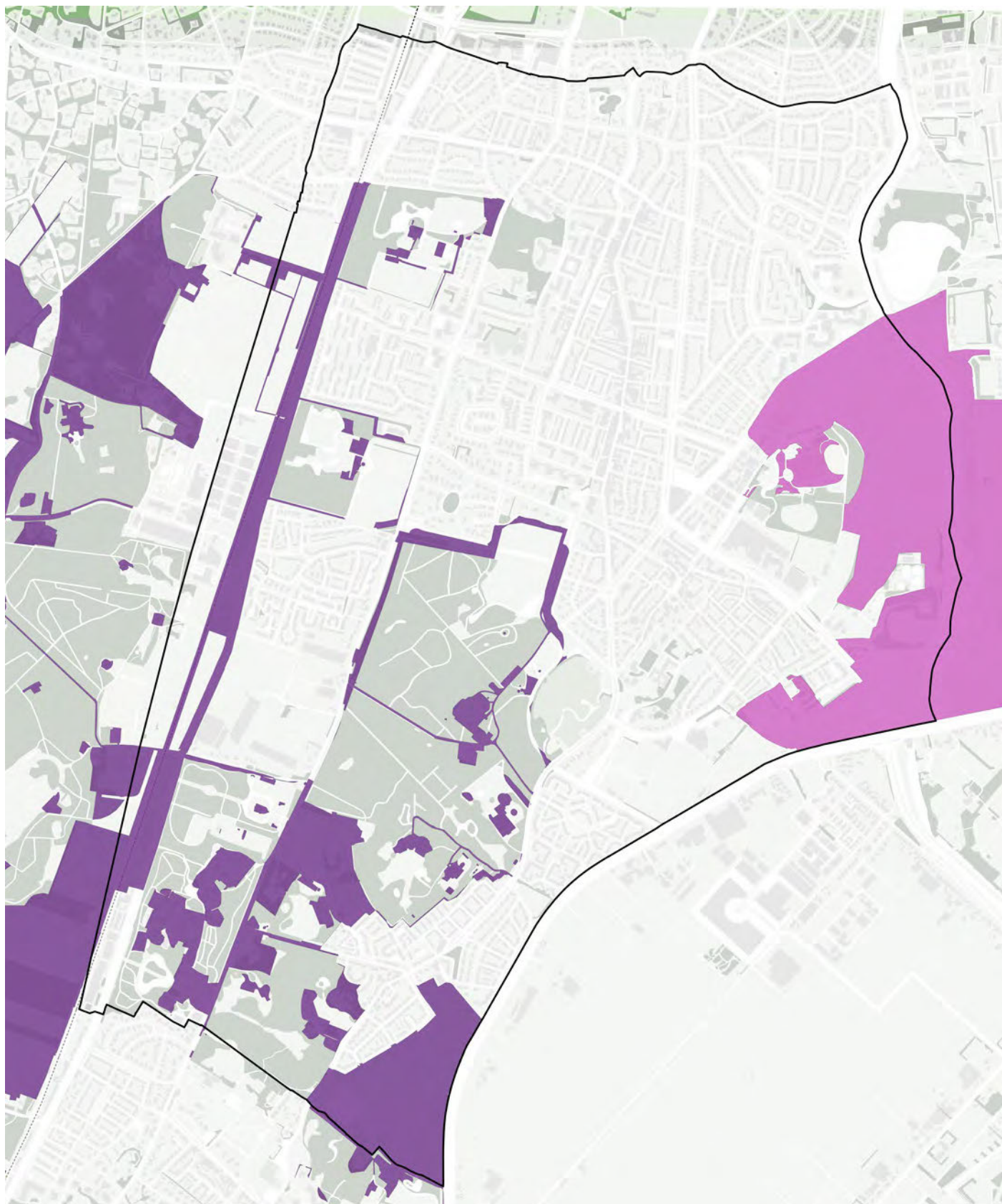
Inventarisatiestappen

In deze inventarisatie zijn de volgende stappen genomen om van 22 potentiële opvanglocaties een inschatting te kunnen maken:

1. Inventariseren van de kernkwaliteiten van de BPL-landschappen “Zuid-Kennemerland” en “Spaarnwoude en omgeving”. In deze stap zijn de beleidsstukken geraadpleegd om een overzicht te krijgen van de geldende kernkwaliteiten. Er is één op één gebruik gemaakt van kaart en tekst van de provincie. In de beleidsstukken staat op kaart aangegeven waar welke kernkwaliteiten spelen of welke zichtlijnen en open ruimtes waardevol zijn. In de praktijk blijkt dat niet alle zichtlijnen of open ruimtes in dezelfde mate intact zijn. Op basis van eigen observaties zijn aanscherpingen gedaan. Het resultaat is een tekstueel overzicht van de geldende kernkwaliteiten.
2. In de tweede stap worden de kernkwaliteiten geïnventariseerd en op kaart in beeld gebracht. In deze inventarisatiestap wordt bepaald welke kernkwaliteiten op een onderzoekslocatie binnen het BPL van toepassing zijn en welke niet binnen de gemeente Heemstede voorkomen. Het resultaat van deze stap is een kaart met daarop de geldende relevante kernkwaliteiten. Middels deze kaart wordt per onderzoekslocatie inzichtelijk gemaakt de mate waarin er belemmeringen optreden ten aanzien van de BPL-kernkwaliteiten. Dit is samengevat in een overzichtstabel. In deze stap is de volgende legenda gehanteerd:
 - a. **Aanwezig** | kernkwaliteit is aanwezig, er is een grote kans dat deze kernkwaliteit door een potentiële opvanglocatie negatief wordt beïnvloed. Er is een grote kans dat door de aanwezigheid van deze kernkwaliteit een gesprek met de provincie over deze locatie niet zinvol is, omdat de kans dat hiervoor een ontheffing wordt ontleend als zeer klein wordt ingeschat.
 - b. **Ligt nabij/kwaliteit bewaken** | de kernkwaliteit is aanwezig op een beperkt oppervlak van de onderzoekslocatie, de kernkwaliteit is niet meer intact en/of ligt direct naast de potentiële opvanglocatie. Er dient zorgvuldig met deze kernkwaliteit om te worden gegaan. Er is een kans dat met de juiste onderbouwing over deze kernkwaliteit de locatie bespreekbaar is met de provincie.
 - c. **Niet aanwezig** | kernkwaliteit is niet aanwezig. Een potentiële opvanglocatie zal deze specifieke kernkwaliteit niet of nauwelijks verstoren. Er is een kans dat door de afwezigheid van deze kernkwaliteit een gesprek mogelijk is met de provincie over deze locatie over een ontheffing voor het BPL.
3. In de laatste stap is een conclusie gegeven van de inventarisatie in de vorm van een overzichtstabel. Aan de hand van de mate van beïnvloeding van de BPL kernwaarden is bepaald welke onderzoekslocaties mogelijk bespreekbaar zijn bij de provincie. Het resultaat van de laatste stap neemt de gemeente op in het totaalonderzoek naar mogelijke potentiële opvanglocaties. Deze stap hanteert de volgende legenda:
 - a. **kernkwaliteiten worden niet aangetast**, locatie wellicht bespreekbaar met de provincie
 - b. **kernkwaliteiten zijn beperkt aanwezig**, na zorgvuldige nadere analyse gesprek aangaan met de provincie
 - c. **kernkwaliteiten nadrukkelijk aanwezig**, gesprek naar verwachting niet zinvol.

Bij bovenstaande conclusies dient wel een kanttekening te worden geplaatst. Als de kernkwaliteiten niet aanwezig zijn bij een locatie, dan blijft het een beschermd landschap. Voor deze locaties geldt dat er altijd vervolgonderzoek nodig is om te bepalen wat de kenmerken zijn van het landschap ter plekke, en waar rekening mee dient te worden gehouden bij verdere planvorming.

1. Inleiding



Figuur 1: BPL-begrenzing binnen de gemeente Heemstede

BPL binnen Heemstede

- Zuid-Kennemerland
- Spaarnwoude en omgeving
- Gemeentegrens

2. Zuid-Kennemerland

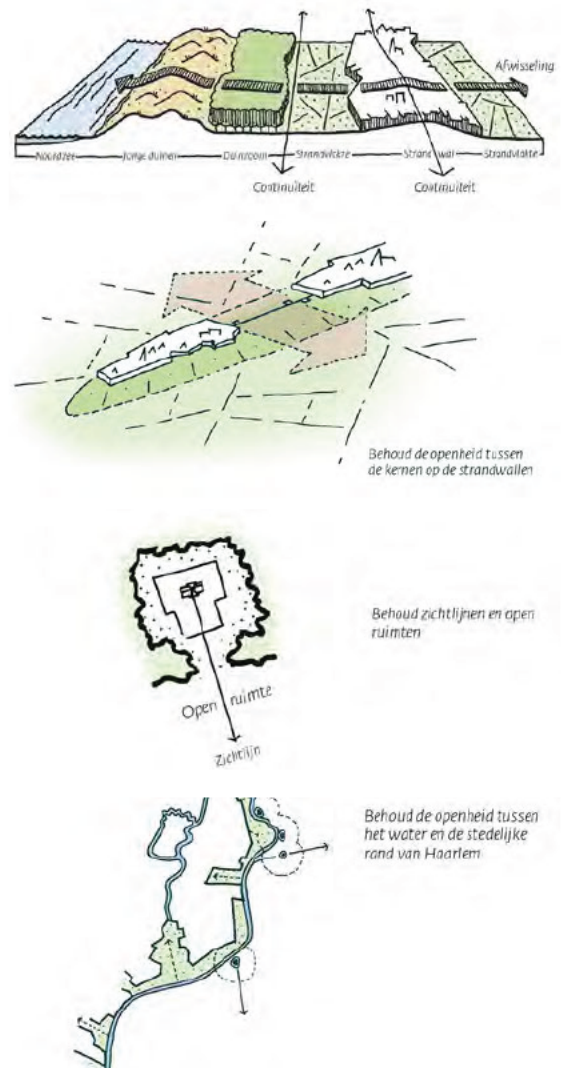
De provincie Noord-Holland beschrijft het volgende over het landschap in BPL Zuid-Kennemerland:

Kenschets

Het BPL Zuid-Kennemerland bestaat uit restanten van het strandwallen- en strandvlaktenlandschap tussen de duinen en de bebouwde gebieden van Santpoort, Haarlem en Heemstede. Het bestaat uit een reeks van noord-zuid georiënteerde versnipperde open gebieden, voornamelijk bestaande uit graslanden en bollenvelden. Het gebied kent een groot aantal buitenplaatsen die, gebruikmakend van landschappelijke overgangen aan de voet van de duinen, het groene karakter van het landschap mede hebben bepaald.

Begrenzing en context

Het BPL Zuid-Kennemerland ligt globaal tussen de duinen in het westen, het Noordzeekanaal in het noorden, het bebouwd gebied van Haarlem en Heemstede in het oosten en de provinciegrens met Zuid-Holland in het zuiden. Het BPL Zuid-Kennemerland beslaat delen van de binnenduintrand en maakt deel uit van een brede zone van strandwallen en strandvlakten. Het BPL sluit qua landschappelijke opbouw aan op het BPL Noord-Kennemerland. Soms zijn sportvelden of andere recreatieve voorzieningen in het BPL opgenomen.

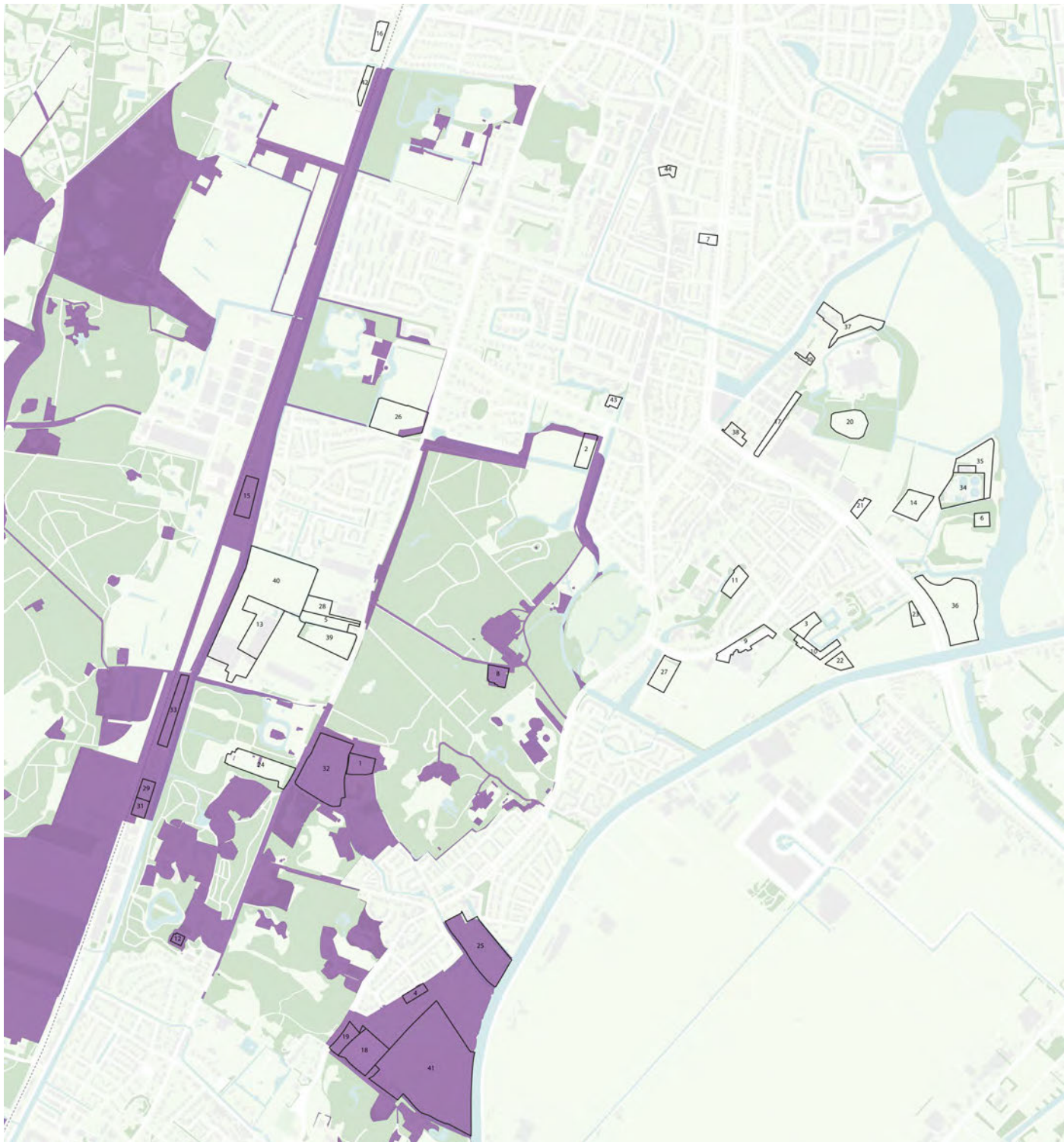


Figuur 2: Principeweergave landschap Zuid-Kennemerland



Figuur 3: Foto van het landschap van Zuid-Kennemerland

2.1. Zoeklocaties binnen BPL Zuid-Kennemerland

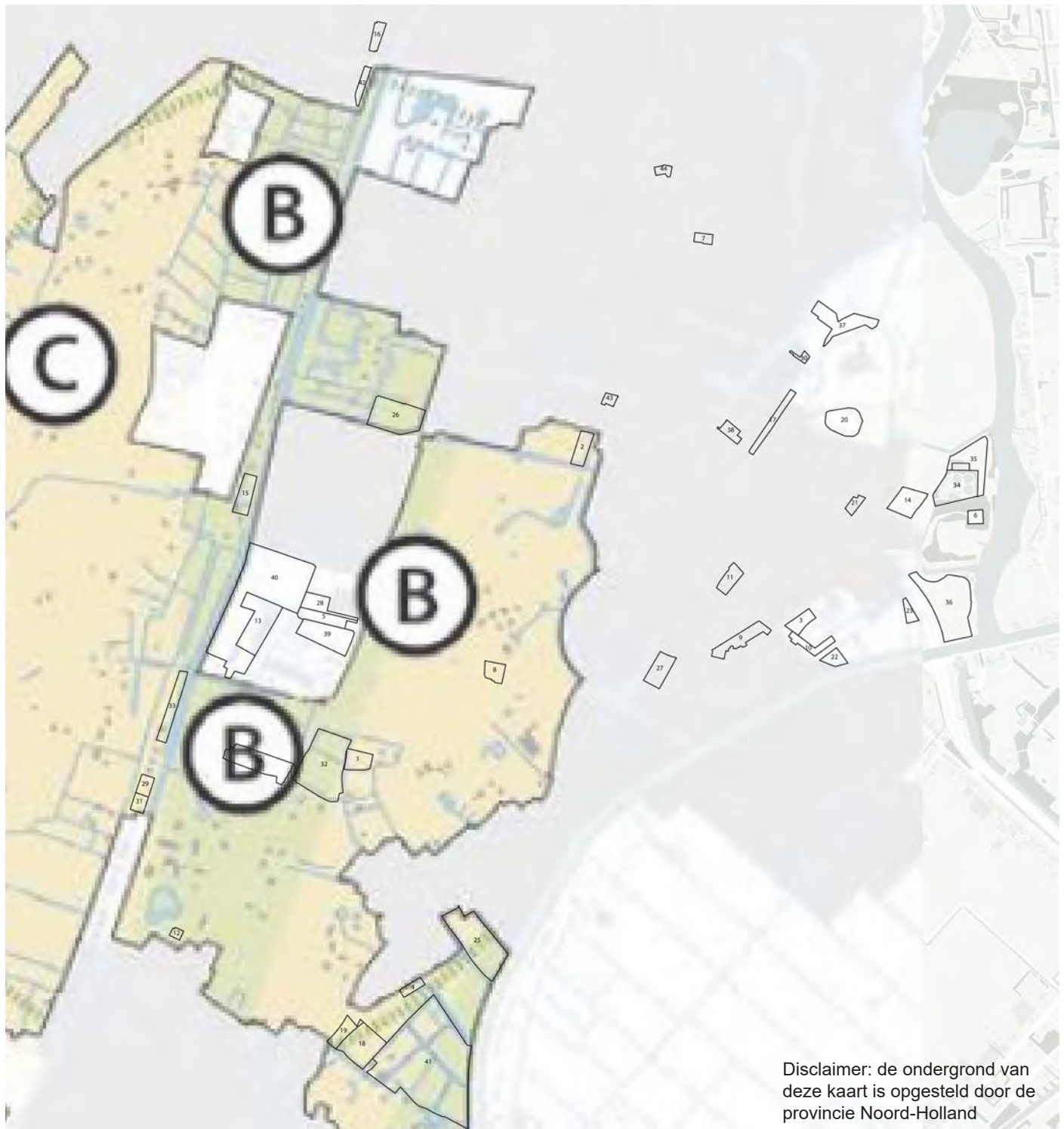


Figuur 4: Overzichtskartaal BPL-begrenzing Zuid-Kennemerland met onderzoekslocaties

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Het landschap heeft een noord-zuidgerichte opbouw evenwijdig aan de kust en kent in oost-westrichting een grote diversiteit. Achter de brede duinzone bevindt zich het strandwallen en -vlaktenlandschap. Strandwallen zijn oude duinenrijen, strandvlakten zijn de van oorsprong vochtige laagten tussen de strandwallen. Aan de voet van het duinlandschap ligt een overgangszone op de westelijke strandwal, de 'duinzoom' met bossen, buitenplaatsen en villawijken. Op de westelijke strandwal liggen de kernen los van elkaar, met een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden. Door de jaren heen zijn de kernen op de middelste strandwal (Heemstede, Haarlem) naar elkaar toe gegroeid, waardoor een aaneengesloten bebouwd gebied is ontstaan.



Figuur 5: Overzichtskartaardkundige en landschappelijke karakteristiek met zoeklocaties

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Duinzoom: Heemstede ligt van oudsher gezien op middelste strandvlakte. De duinzoom ligt op de rand van de duinen en de westerlijke strandwal, dit ligt buiten de gemeente Heemstede. Deze kernkwaliteit komt niet voor in het gebied.

Omgeving Santpoort: Waar jonge beken vanaf de strandwal bij Santpoort (middelste strandwal) naar het Wijkermeer afwaterden zijn unieke kavelvormen ontstaan. Omgeving Santpoort ligt ver ten noorden van Heemstede en buiten de invloedssfeer van de zoeklocaties. Deze kernkwaliteit komt niet voor in het gebied.

Buitenplaatsen en landgoederen: Heemstede ligt in een van de landgoederenzones van zuid-kennemerland. Aan de Herenweg (een van de oude wegen die over de strandwallen liggen) in en ten zuiden van Heemstede, liggen een aantal buitenplaatsen (Berkenrode, Ilpenrode, Huis te Manpad, De Hartenkamp en Groenendaal). Veel van de zoeklocaties liggen naast deze oude buitenplaatsen/landgoederen. Het specifieke karakter van de landgoederen en de zichtlijnen vanuit de buitenplaats vormen een belangrijke kernkwaliteit. Het specifieke karakter van de landgoederen en de zichtlijnen vanuit de buitenplaats vormen een belangrijke kernkwaliteit.

Strandvlakten ten westen van Bloemendaal en Haarleem/Heemstede: Deze liggen ten westen en noorden van Heemstede. Deze kernkwaliteit komt niet voor in het gebied.

Locaties	Landschappelijke waarden	Tekst	Belemmering vanuit BPL
1 Herenweg 18 (bij KIMT)	Buitenplaats en landgoed	Locatie ligt in verlengde zichtlijn van landgoed Manpad, direct naast Landhuis Mariënheuvel.	Aanwezig
4 Trapveld Fazantenlaan			Niet aanwezig
8 Parkeerterrein Wandelbos Groenendaal	Buitenplaats en Landgoed	De zoeklocatie ligt binnen het parkbos bij het landgoed Groenendaal. Het terrein ligt niet in de zichtlijn naar het landgoed zelf. Huidige functie is parkeerterrein.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
12 Terrein 5.1.2(e)	Buitenplaats en Landgoed	Zoeklocatie ligt bij Landhuis 5.1.2(e)	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
15 Leidsevaartweg 73			Niet aanwezig
18 Parkeerplaats Linnaeushof			Niet aanwezig
19 Terrein naast parkeerplaats Linneushof			Niet aanwezig
24 Stuk land tegenover de Kadijk	Buitenplaats en Landgoed	De zoeklocatie ligt binnen parkbos van landgoed Manpad. Het terrein wordt begrensd met een slangenmuur aan de noordzijde en boomgaarden aan de zuidzijde, beide kenmerkende cultuurhistorische structuren.	Aanwezig

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

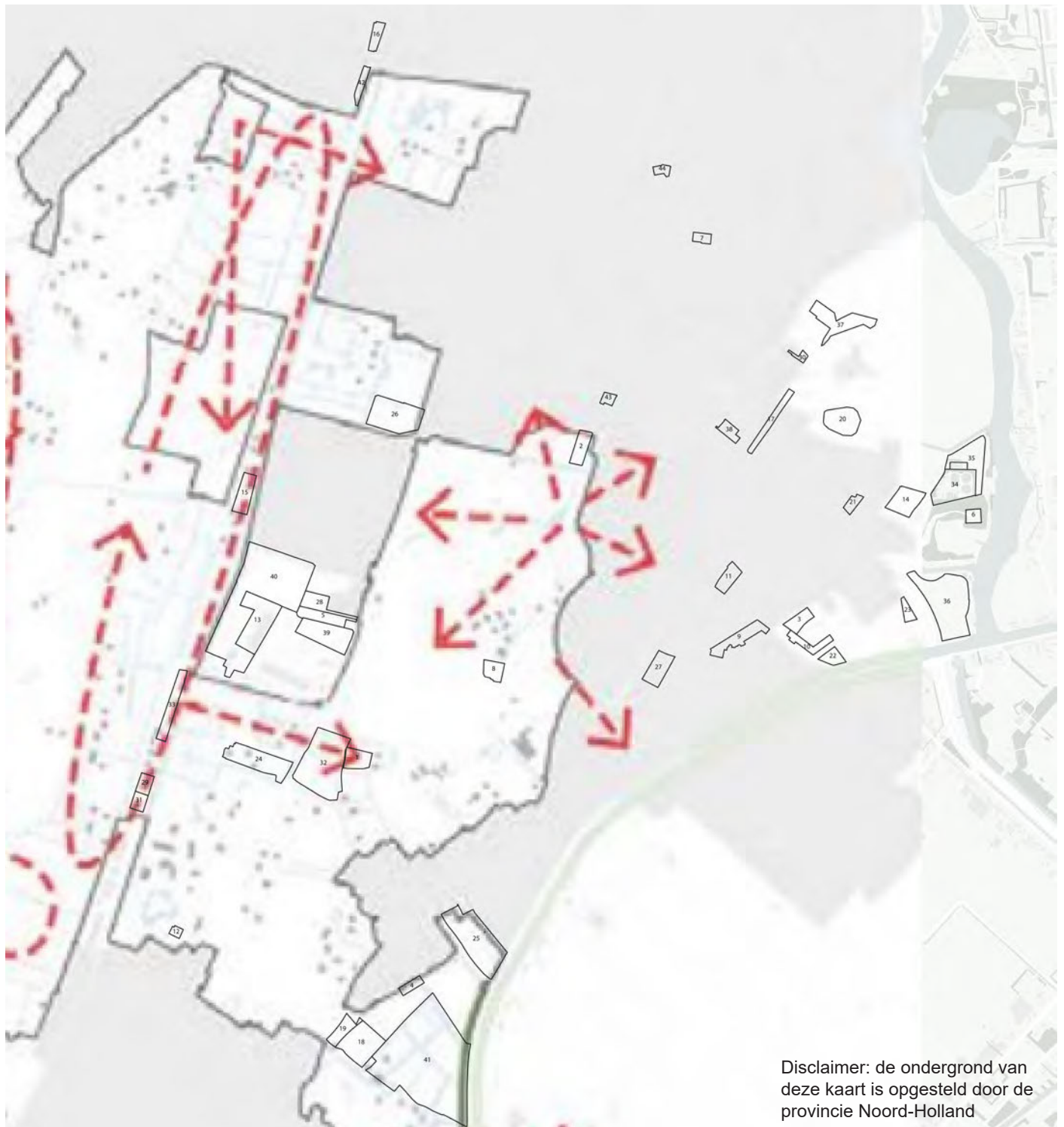
2.2.1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

25 Stuk land tegenover Patrijzenlaan			Niet aanwezig
29 Tiny Projects			Niet aanwezig
31 Commercieel – Leidsevaartweg 15-19			Niet aanwezig
32 Herenweg 7	Buitenplaats en landgoed	Locatie ligt in verlengde zichtlijn van landgoed Manpad. Er staat een hek dat relateert aan het landgoed waardoor er een ruimtelijke relatie ontstaat tussen dit land en het landgoed.	Aanwezig
33 Leidsevaartweg 46			Niet aanwezig
41 Manege 5.1.2(e)			Niet aanwezig

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.2. Openheid en Ruimtebeleving

Delen van de strandvlakten in BPL Zuid Kennemerland hebben een relatief open karakter. Ze vormen een contrast met het aangrenzende, meer verdichte stedelijk gebied en maken hierdoor de afwisseling in (open) strandvlakten en (verdichte) strandwallen inzichtelijk. De open gebieden zijn vanuit de woonomgeving snel te bereiken en worden daarom extra gewaardeerd. De samenhang tussen de delen van de strandvlakten is extra goed zichtbaar als men zich in beweegt over de noord-zuid lopende N208 Delftlaan/Westelijke Randweg of de spoorlijnen.



Figuur 6: Overzichtskartaal openheid en ruimtebeleving met zoeklocaties

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.2. Openheid en Ruimtebeleving

Open gebieden Santpoort en omgeving: deze open ruimtes scheiden Driehuis en Santpoort ruimtelijk, en liggen buiten Heemstede. Deze kernkwaliteit komt niet voor in het gebied.

Langerekte open ruimten strandvlakten: Deze open gebieden benadrukken het contrast tussen de verdichte strandwallen en open strandvlakten. Dit is op veel plekken herkenbaar vanuit de N208/Herengweg die door Heemstede loopt. Verder zijn er zichtlijnen vanaf en naar de landgoederen. Deze kernkwaliteit komt voor in het gebied.

Locaties	landschappelijke waarden	Tekst	Belemmering vanuit BPL
1 Herengweg 18 (bij KIMT)	Langerekte open ruimten strandvlakten	Locatie ligt in verlengde zichtlijn van landgoed, open zichtlijn aangewezen als kernkwaliteit	Aanwezig
4 Trapveld Fazantenlaan	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt in een open strandvlakte aan de rand van het gebouwd gebied, deze openheid is aangemerkt als kernkwaliteit.	Aanwezig
8 Parkeerterrein Wandelbos Groenedaal		Locatie ligt in bebost gebied	Niet aanwezig
12 Terrein 5.1.2(e)		Locatie ligt in bebost gebied	Niet aanwezig
15 Leidsevaartweg 73	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt in strandvlakte Leyduin - de openheid van deze vlakte is onderbroken door de waterinstallatie, waardoor een ingesloten ruimte ontstaat met zichtlijn richting de strandwal. Belangrijk is deze zichtlijn te behouden	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
18 Parkeerplaats Linnaeushof	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt op een open strandvlakte aan de rand van het gebouwd gebied.	Aanwezig
19 Terrein naast parkeerplaats Linneushof	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt op een open strandvlakte aan de rand van het gebouwd gebied.	Aanwezig
24 Stuk land tegenover de Kadijk	Langerekte open ruimten strandvlakten	Het zoekgebied zelf is relatief open op het landgoed en de strandvlakte. Deze openheid benadrukt dus niet de strandvlakte.	Niet aanwezig
25 Stuk land tegenover Patrijzenlaan	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt op een open strandvlakte aan de rand van het gebouwd gebied.	Aanwezig
29 Tiny Projects	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt in strandvlakte Leyduin - de openheid van deze vlakte is al onderbroken door de waterinstallatie, verdere verrommeling moet voorkomen worden.	Aanwezig
31 Commercieel – Leidsevaartweg 15-19	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt in strandvlakte Leyduin - de openheid van deze vlakte is al onderbroken door de waterinstallatie, verdere verrommeling moet voorkomen worden.	Aanwezig

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

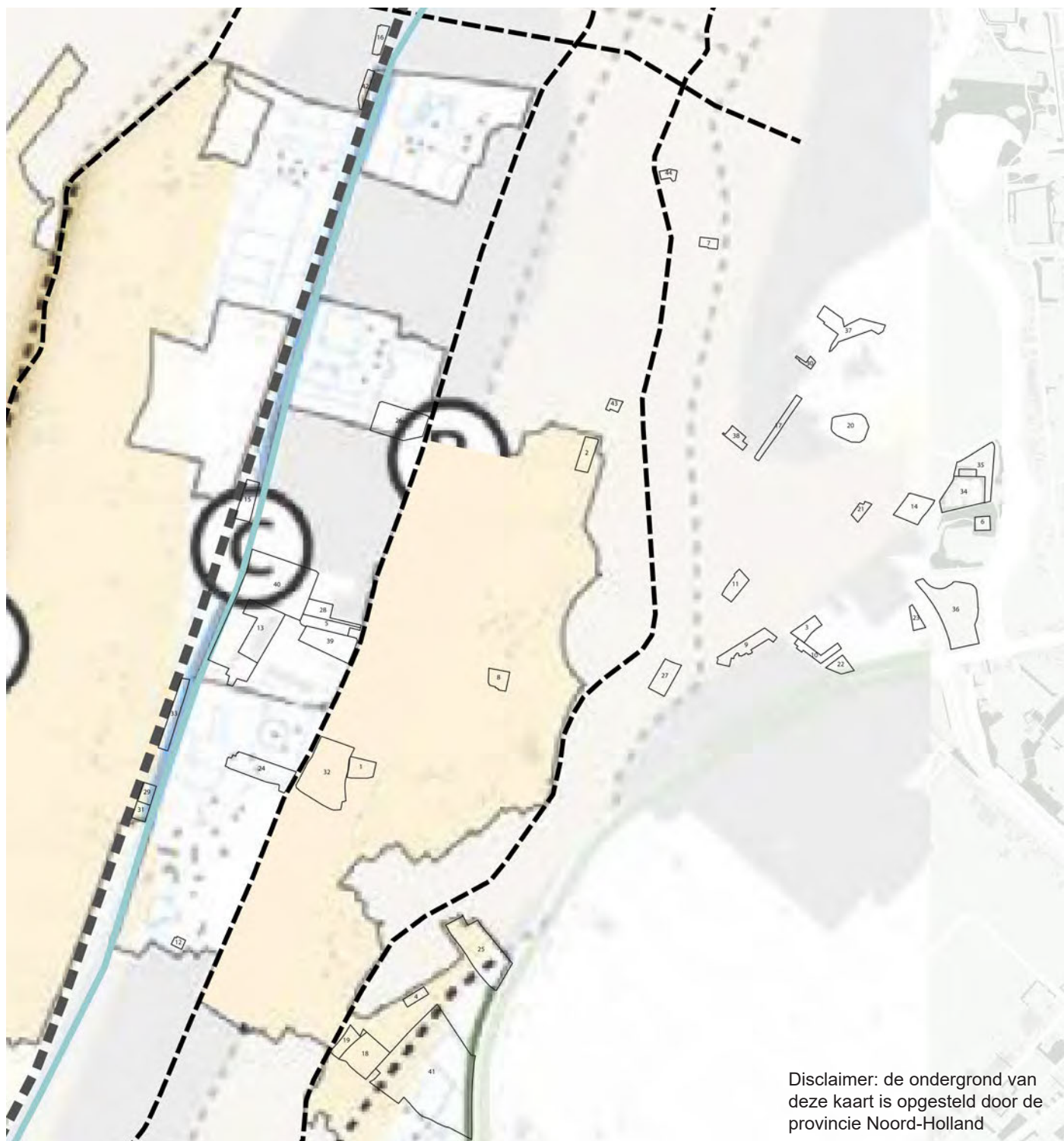
2.2.2. Openheid en Ruimtebeleving

32 Herenweg 7	Langerekte open ruimten strandvlakten	Locatie ligt in verlengde zichtlijn van landgoed, open zichtlijn is aangewezen als kernkwaliteit door de provincie	Aanwezig
33 Leidsevaartweg 46	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt in strandvlakte Leyduin - de openheid van deze vlakte is al onderbroken door de waterinstallatie, verdere verrommeling moet voorkomen worden.	Aanwezig
41 Manege 5.1.2(e)	Langerekte open ruimten strandvlakten	Zoeklocatie ligt op manege met veel erfbeplanting. Door de vele begroeiing is er van openheid en ruimtebeleving in de huidige situatie geen sprake meer.	Niet aanwezig

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.3. Ruimtelijke dragers

Kenmerkende dragers in het BPL Zuid-Kennemerland zijn de noord-zuid lopende wegen, de trekvaart en spoorlijnen. Deze dragers benadrukken deze landschappelijke opbouw en zijn belangrijke lange lijnen waarlangs de open ruimten beleefd kunnen worden.



Figuur 7: Overzichtskartaal ruimtelijke dragers met zoeklocaties

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.3. Ruimtelijke dragers

Noord-zuid georiënteerden wegen en spoorlijnen: De langgerekte strandwallen waren bepalend voor de ontwikkeling van de noord-zuid gerichte infrastructuur die over de rug van deze wallen lopen. Door het centrum van de steden, inclusief Heemstede lopen deze wegen nog steeds. Ook spoorlijnen zijn in dezelfde oriëntatie gebouwd.

Deze lange structuren zijn belangrijk voor de beleving van de open delen van de strandvlakte, en verbinden de verdichte gebieden met elkaar. Ruimtelijke ontwikkelingen die het zicht op de open delen wegnemen zijn een aantasting op de kernkwaliteit

Trekvaart Haarlem-Leiden: De trekvaart heeft een historische belangrijke verbindingfunctie, tussen Leiden en Haarlem, tegelijk ontsluit het veel van de landgoederen. Ruimtelijke ontwikkelingen die de rechte lijn wijzigen of de beleving verminderen zijn een aantasting op de kernkwaliteit. Ook ontwikkelingen tussen vaart en weg tasten de kernkwaliteit aan.

Locaties	landschappelijke waarden	Tekst	Belemmering vanuit BPL
1 Herenweg 18 (bij KIMT)	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Licht aan open gebied wat aan N-Z georiënteerde weg ligt.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
4 Trapveld Fazantenlaan			Niet aanwezig
8 Parkeerterrein Wandelbos Groenedaal			Niet aanwezig
12 Terrein 5.1.2(e)			Niet aanwezig
15 Leidsevaartweg 73	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Deze locatie ligt op een open stuk tussen de trekvaart en het spoor, waar de open beleving tussen de trekvaart en het spoor aanwezig is.	Aanwezig
18 Parkeerplaats Linnaeushof	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Deze locatie ligt op een open gebied aan een N-Z georiënteerde weg. De openheid van dit gebied versterkt de beleving vanaf deze weg.	Aanwezig
19 Terrein naast parkeerplaats Linneushof	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Deze locatie ligt op een open gebied aan een N-Z georiënteerde weg. De openheid van dit gebied versterkt de beleving vanaf deze weg.	Aanwezig
24 Stuk land tegenover de Kadijk	N-Z wegen en spoorlijnen	Hoewel het zoekgebied een open vlakte langs een historische lijn is, is deze zo afgesloten van de weg dat dit niet ervaarbaar is.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
25 Stuk land tegenover Patrijzenlaan		Gebied is gescheiden van N-Z weg d.m.v. woonwijk	Niet aanwezig
29 Tiny Projects	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Deze locatie ligt op een open stuk tussen de trekvaart en het spoor, waar de open beleving tussen de trekvaart en het spoor aanwezig is.	Aanwezig

2.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

2.2.3. Ruimtelijke dragers

31 Commercieel – Leidsevaartweg 15-19	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Deze locatie ligt op een open stuk tussen de trekvaart en het spoor, waar de open beleving tussen de trekvaart en het spoor aanwezig is.	Aanwezig
32 Herenweg 7	N-Z wegen en spoorlijnen	Deze locatie ligt op een open gebied aan een N-Z georiënteerde weg. De openheid van dit gebied versterkt de beleving van deze ruimtelijke drager, door het doorzicht naar het landschap.	Aanwezig
33 Leidsevaartweg 46	N-Z wegen en spoorlijnen Trekvaart	Deze locatie ligt op een open stuk tussen de trekvaart en het spoor, waar de open beleving van deze lange lijnen sterk aanwezig zijn.	Aanwezig
41 Manege 5.1.2(e)			Niet aanwezig

3. Spaarnwoude en omgeving

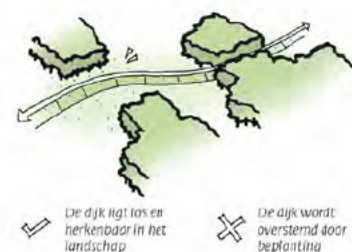
De provincie Noord-Holland beschrijft het volgende over het landschap in BPL Spaarnwoude en omgeving:

Kenschets

Het BPL Spaarnwoude en omgeving is een voornamelijk open (veen)polderlandschap tussen Haarlem en Amsterdam. De ontstaans- en ontginningsgeschiedenis is goed afleesbaar in het landschap, bijvoorbeeld aan de bochtige veenrivieren (Binnen- en Buiten) Liede en Spaarne, het verkavelings- en slotenpatroon van de veenweidepolders en de Spaarndammerdijk die door het gebied loopt. De Stelling van Amsterdam is met zijn forten en linedijk ter hoogte van Spaarndam, Penningveer en Haarlemmerliede prominent aanwezig in het landschap. De openheid van het gebied is een bijzondere waarde, zowel voor bewoners en recreanten, als voor weidevogels. Delen van het gebied rond de A9, rond de forten van de Stelling van Amsterdam en in de polders tussen Haarlem en de Ringvaart van de Haarlemmermeer zijn meer verdicht door opgaande beplanting. De recreatiegebieden Oosterbroek, Buitenhuzen en Houtrak (recreatiegebied Spaarnwoude), kennen een afwisseling van besloten bosgebieden, golfterreinen en open ruimtes.

Begrenzing

Aan de zuid- en zuidoostzijde wordt het BPL Spaarnwoude en omgeving begrensd door de Ringvaart van de Haarlemmermeer en de spoorlijn Haarlem-Amsterdam. Aan de noordoost- en noordzijde wordt het gebied begrensd door het Noordzeekanaal en het Westelijk Havengebied van Amsterdam. Het IJ, de veenrivieren het Spaarne en de Liede en het Haarlemmermeer zijn van grote invloed geweest op het ontstaan en de begrenzing van dit gebied.

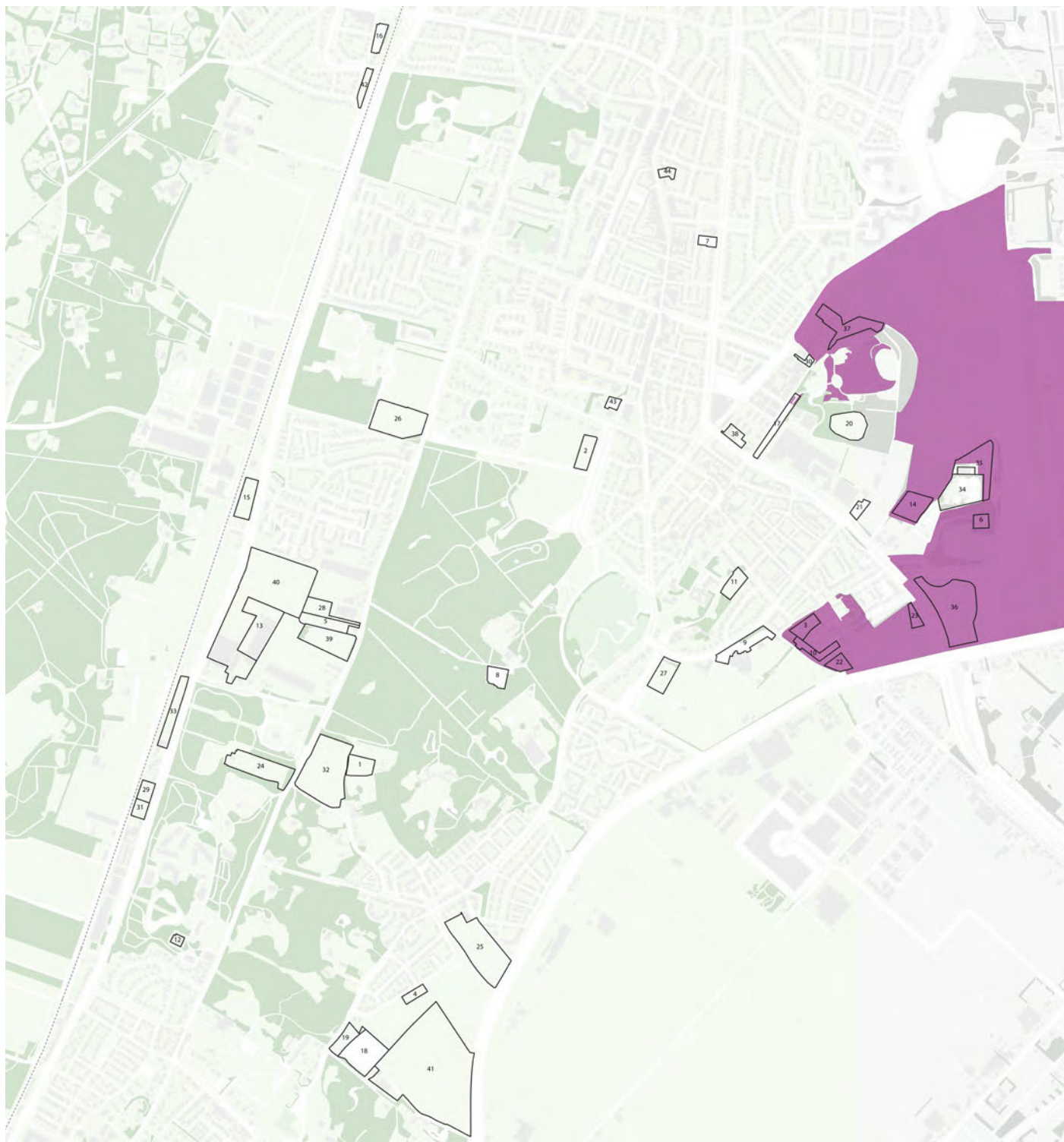


Figuur 8: Principeweergave landschap Spaarnwoude en omgeving



Figuur 9: Foto van het landschap van Spaarnwoude en omgeving

3.1. Zoeklocaties binnen BPL Spaarnwoude en omgeving

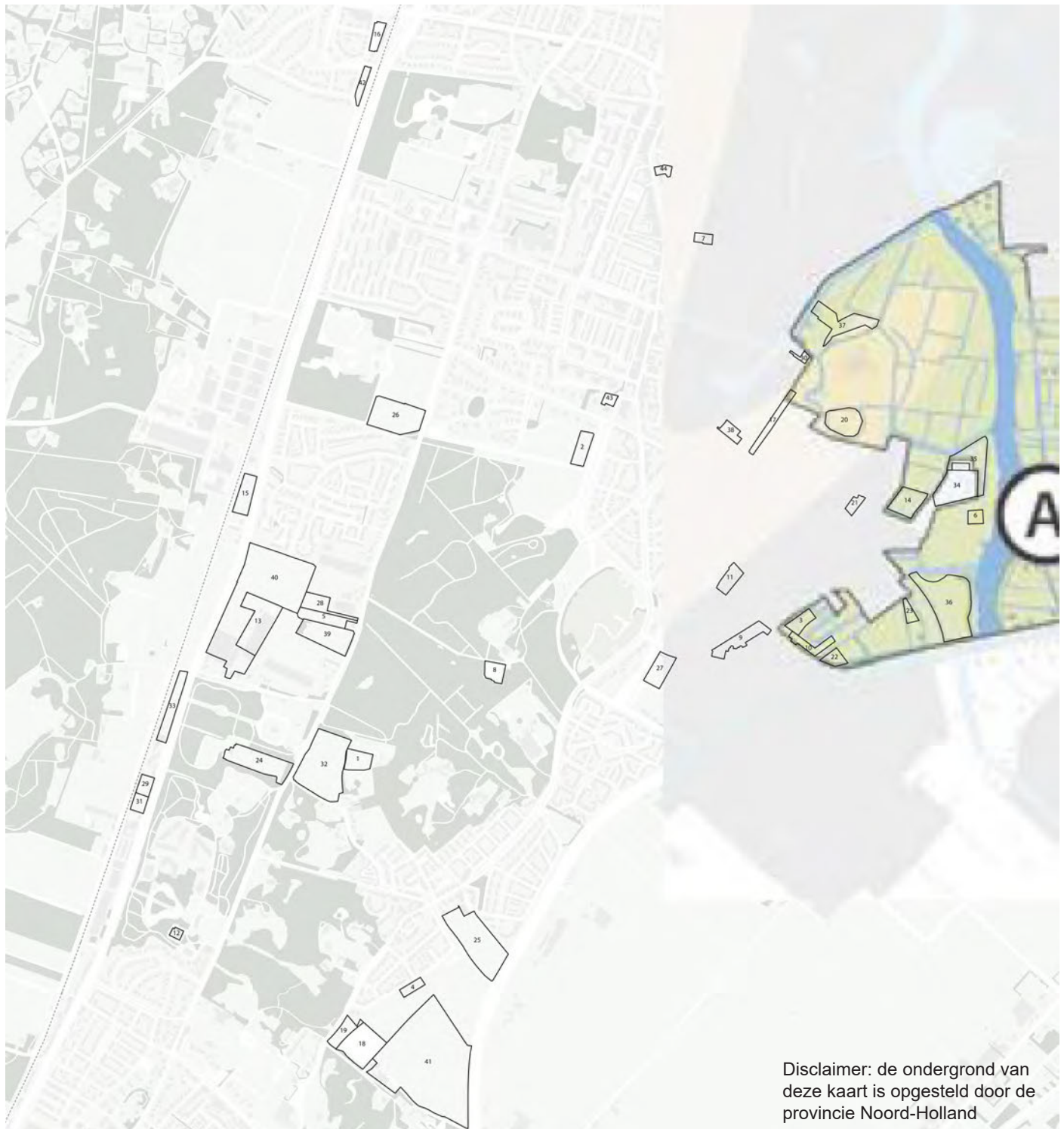


Figuur 10: Overzichtskaart BPL-begrenzing Spaarnwoude en omgeving met onderzoekslocaties

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

3.2.1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

In BPL Spaarnwoude en omgeving zijn in hoofdlijnen drie landschapstypen: het (veen)polderlandschap in het noordoostelijk en zuidelijk deel, het strandvlaktenlandschap in het noordwestelijk deel en het droogmakerijenlandschap aan de noordzijde. In het de Vereenigde Binnenpolder ligt de strandwal met het dorp Spaarnwoude als hoger deel in het landschap. Door een vergelijkbare manier van ontginnen zijn het verkavelingspatroon en grondgebruik (grasland) in beide landschapstypen nauwelijks van elkaar te onderscheiden. Het onregelmatige en soms meer regelmatige strookverkavelingspatroon is sinds de middeleeuwen grotendeels onveranderd.



Figuur 11: Overzichtskartaardkundige en landschappelijke karakteristiek met zoeklocaties

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

3.2.1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

Strandwal Spaarnwoude en aangrenzend poldergebied: Deze kernkwaliteit komt niet voor in het zoekgebied.

Veenrivieren en plassen: Het spaarne is een veenrivier waarbij het oorspronkelijke bochtige verloop nog goed zichtbaar is. De grillige structuur moet zichtbaar blijven, en ontwikkelingen die de waterloop dempen of wijzigen zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Kleine aanpassingen (beschoeiing of steigers) over korte stukken zijn wel mogelijk.

Verkaveling veenwijddepolders en droogmakerijen: Het verkavelingspatroon in de veenweidepolders (inclusief de strandvlakte) is grotendeels intact. Het verkavelingspatroon moet herkenbaar blijven. Sloten en waterlopen mogen niet gedempt of gewijzigd worden. Deze benoemde verkavelingsstructuur (loodrecht op de rivieren) is beperkt zichtbaar aan de westkant van het Spaarne. Historisch hebben deze kavels een meer onregelmatige vorm niet loodrecht op de rivier.

Locaties	landschappelijke waarden	Tekst	Belemmering vanuit BPL
3 Terrein Oude Slot (Trapveld)		Weiland/sportveld, verkavelingspatroon is niet herkenbaar	Niet aanwezig
6 Speelbos Meermond	Veenrivieren en plassen	Locatie ligt vlak bij het Spaarne, maar niet zo dichtbij dat het een effect zal hebben op de loop /vorm van de oever. Een steiger op de rivier is wel toegestaan.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
10 Parkeerterrein Oude Slot	Verkaveling	Verkavelingspatroon is niet herkenbaar en al gewijzigd t.b.v. inrichting Het Oude Slot.	Niet aanwezig
14 Locatie westelijk van MACH-gebied	Verkaveling	Geen kenmerkende grillig verkavelingspatroon, sloten mogen niet gedempt of gewijzigd worden.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
22 Weiland locatie Slottuinen/Ringvaart	Verkaveling	Geen kenmerkende grillig verkavelingspatroon, sloten mogen niet gedempt of gewijzigd worden.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
23 Weiland Ringvaart/Oude Slot	Verkaveling	Geen kenmerkende grillig verkavelingspatroon, sloten mogen niet gedempt of gewijzigd worden.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
35 Terrein Herenboeren Cruquiusweg (gem)	Veenrivieren en plassen	Locatie ligt vlak bij het Spaarne, maar niet zo dichtbij dat het een effect zal hebben op de loop/vorm van de oever. De bosschages aan de oever beperken een ruimtelijke relatie met het Spaarne.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
36 Terrein 5.1.2(e)	Veenrivieren en plassen	Locatie ligt vlak bij het Spaarne, maar niet zo dichtbij dat het een effect zal hebben op de loop/vorm van de oever. Een steiger op de rivier is wel toegestaan.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
37 Terrein 5.1.2(e)	Verkaveling	Geen kenmerkende grillig verkavelingspatroon, sloten mogen niet gedempt of gewijzigd worden.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

3.2.2. Openheid en Ruimtebeleving

De (veen)polders in BPL Spaarnwoude en omgeving kenmerken zich door een grote openheid. Door de ligging nabij het meer verdichte stedelijk gebied van Haarlem, Velsbroek en Heemstede, recreatiegebied Spaarnwoude en het Westelijk havengebied vormt deze openheid een groot contrast met de omgeving. Hierdoor wordt de openheid extra benadrukt en gewaardeerd. Mede door de openheid is het gebied aantrekkelijk voor recreatief medegebruik: fietsen en wandelen. Het gebied biedt goede omstandigheden voor weidevogels. In de winter zijn de natte graslanden en waterlopen een belangrijk overwinteringsgebied voor watervogels. De voormalige, grotendeels getransformeerde IJ-polders kenmerken zich voor een afwisseling van beboste delen, nog open delen en water.



Figuur 12: Overzichtskartaal openheid en ruimtebeleving met zoeklocaties

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

3.2.2. Openheid en Ruimtebeleving

Open ruimte met vergezichten in veenpolders: Veenpolderlandschap heeft een grotendeels open karakter, in polders zelf is slechts indicenteel opgaande weg- /andere beplanting. De waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en vergezichten die deze mogelijk maakt. Ruimtelijke ontwikkelingen in open landschap die leiden tot verdere verdichting/verrommeling zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Ook mogen de linten niet verder verdicht worden. Recreatieve functies (landschappelijk ingepast) zijn potentieel wel mogelijk.

Afwisselend besloten en meer open karakter recreatiegebied Spaarnwoude: Deze kernkwaliteit komt niet voor binnen het zoekgebied.

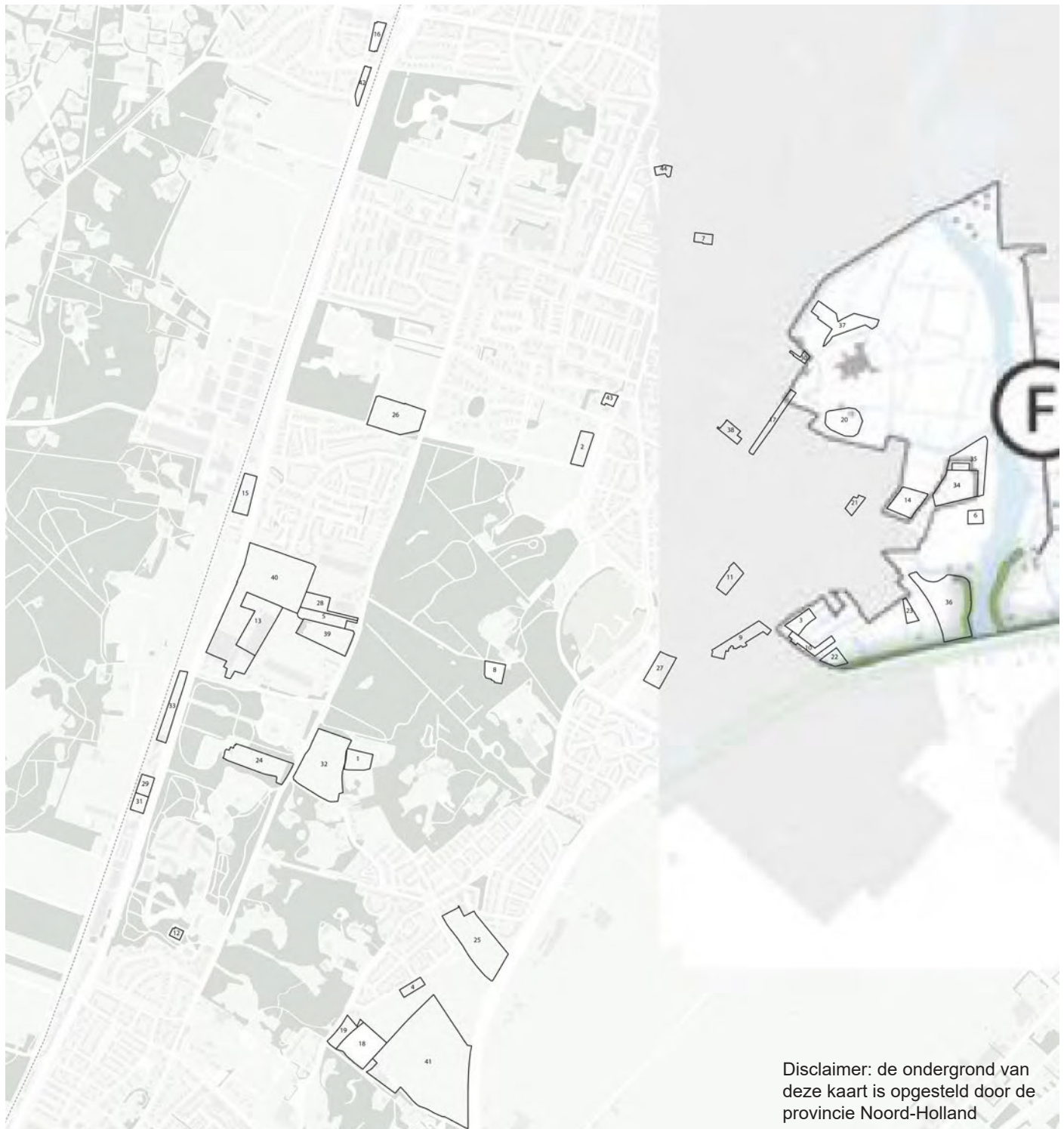
Habitat voor weidevogels: Deze kernkwaliteit komt niet voor binnen het zoekgebied.

Locaties	landschappelijke waarden	Tekst	Belemmering vanuit BPL
3 Terrein Oude Slot (Trapveld)	Open ruimte met vergezichten	Open ruimte aan stadsrand met bomenweide, gebied opent een doorlopende ruimte aan de ZO zijde en vergezicht naar het water	Aanwezig
6 Speelbos Meermond		Bos	Niet aanwezig
10 Parkeerterrein Oude Slot	Vergezichten	Parkeerterrein is zelf een halfopen gebied, met doorzichten naar het open gebied.	Aanwezig
14 Locatie westelijk van MACH-gebied	Vergezichten	Locatie is een open veld, omgeven door andere functies. Er is een mate van openheid, en is een zichtlijn richting het Spaarne, maar niet aan een doorgaande weg, waardoor weinig mensen de openheid ervaren.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
22 Weiland locatie Slottuinen/Ringvaart	Vergezichten	Locatie is een open veld, gedeeltelijk omgeven door bos en gelegen aan de Ringvaart. Hoewel er een mate van openheid is, zijn de vergezichten beperkt door de beplanting.	Aanwezig
23 Weiland Ringvaart/Oude Slot	Vergezichten	Locatie ligt aan rand N-weg, maar heeft zichtlijn over weilanden richting de Ringvaart.	Aanwezig
35 Terrein Herenboeren Cruquiusweg (gem)	Vergezichten	Locatie ligt aan rand van het Spaarne. Het terrein is grotendeels omzoomd met bosschages langs Spaarne en erfbeplanting van de boerderij. De openheid ligt direct naast het zoekgebied.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
36 Terrein 5.1.2(e)	Vergezichten	Locatie ligt tussen snelweg en water in - open veld, omgeven door andere functies. Er is een mate van openheid, en zicht vanaf de N201 richting het Spaarne.	Aanwezig
37 Terrein 5.1.2(e)	Vergezichten	Zoeklocatie bij de boerderij is bebouwd - dus geen open zichtlijnen. De oostelijke helft van het gebied is open met zicht vanaf de Nijverheidsweg op de veenpolder. Deze openheid is een kernkwaliteit.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

3.2.3. Ruimtelijke dragers

De (voormalige) zeedijken in het gebied zijn belangrijke ruimtelijke dragers in het gebied. Ook de kanalen ter hoogte van recreatiegebied Spaarnwoude zijn ruimtelijke dragers. Datzelfde geldt voor de bebouwingslinten van Spaarnwoude, Haarlemmerliede, Spaarndam en Zuid-Schalkwijk.



Figuur 13: Overzichtskartaal ruimtelijke dragers met zoeklocaties

3.2. Aanwezigheid kernkwaliteiten op zoeklocaties

3.2.3. Ruimtelijke dragers

(Zee)dijken en liniedijken: Deze kernkwaliteit komt niet voor binnen het zoekgebied.

Zijkaanaal B en C, ringvaart Haarlemmermeer: De Ringvaart/ringdijk van de Haarlemmermeer is een beeldbepalende structuur die de contrastrijke overgang markeert tussen de Haarlemmermeerpolder en de restanten van veenpolders in BPL Spaarnwoude en omgeving. Ringvaarten en ringdijken zijn waterstaatkundig, ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol voor Noord-Holland. Ze tonen de omtrek van de vroegere meren. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld het dijkprofiel wordt vergraven of het water wordt gedempt zijn een aantasting van de kernkwaliteit.

Bebouwingslinten: Langs het Spaarne tussen Heemstede en Haarlem ligt het bebouwingslint van het buurtschap Zuid Schalkwijk. Het afwisselend open en meer dichte lint heeft vooral bebouwing aan de waterzijde en in beperkte mate aan de polderzijde. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk mits er voldoende doorzichten in het lint blijven bestaan en zij zorgvuldig worden ingepast in de karakteristiek van het lint. Tweedelijsbebouwing in de linten is ook een aantasting van de kernkwaliteit. Een andere aantasting is als de ontsluiting van bebouwing parallel aan het lint gelegd wordt of wanneer bebouwing langs een nieuwe dwarsweg wordt ontwikkeld en 'hofjes' worden gecreëerd.

Locaties	landschappelijke waarden	Tekst	Belemmering vanuit BPL
3 Terrein Oude Slot (Trapveld)			Niet aanwezig
6 Speelbos Meermond			Niet aanwezig
10 Parkeerterrein Oude Slot			Niet aanwezig
14 Locatie westelijk van MACH-gebied			Niet aanwezig
22 Weiland locatie Slottuinen/Ringvaart	Ringvaart Haarlemmermeer	Locatie ligt direct naast de Ringvaart. Omtrek oude meer moet goed zichtbaar blijven.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
23 Weiland Ringvaart/Oude Slot	Ringvaart Haarlemmermeer	Locatie ligt op afstand van de Ringvaart.	Niet aanwezig
35 Terrein Herenboeren Cruquiusweg (gem)	Bebouwingslinten	Locatie ligt aan overzijde van bebouwingslint.	Niet aanwezig
36 Terrein 5.1.2(e)	Ringvaart Haarlemmermeer	Locatie ligt nabij ringvaart. Omtrek oude meer moet goed zichtbaar blijven.	Ligt nabij/kwaliteit bewaken
37 Terrein 5.1.2(e)			Niet aanwezig

4. Conclusie I overzichtstabellen

4.1. Potentiële locaties binnen BPL Zuid-Kennemerland

Naam locatie <i>Bespreekbaarheid met provincie</i>	Kernkwaliteit 1 <i>Aardkundige en landschappelijke karakteristiek</i>	Kernkwaliteit 2 <i>Openheid en ruimtebeleving</i>	Kernkwaliteit 3 <i>Ruimtelijke dragers</i>	Overig <i>Andere waardes</i>
1 Herenweg 18 (bij KIMT)	Aanwezig	Aanwezig	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	
4 Trapveld Fazantenlaan	Niet aanwezig	Aanwezig	Niet aanwezig	
8 Parkeerterrein Wandelbos Groenedaal	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Bosgebied en dus geen sprake van openheid en ruimtebeleving
12 Terrein ^{5.1.2(e)}	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Bosgebied en dus geen sprake van openheid en ruimtebeleving
15 Leidsevaartweg 73	Niet aanwezig	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Aanwezig	
18 Parkeerplaats Linnaeushof	Niet aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	
19 Terrein naast parkeerplaats Linneushof	Niet aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	
24 Stuk land tegenover de Kadijk	Aanwezig	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	
25 Stuk land tegenover Patrijzenlaan	Niet aanwezig	Aanwezig	Niet aanwezig	
29 Tiny Projects	Niet aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	
31 Commercieel – Leidsevaartweg 15-19	Niet aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	
32 Herenweg 7	Aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	
33 Leidsevaartweg 46	Niet aanwezig	Aanwezig	Aanwezig	
41 Manege ^{5.1.2(e)}	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Niet aanwezig	Door begroeiing geen sprake van openheid of ruimtelijke relatie met de Ringvaart. Dit geldt aan de zuidkant van de zoeklocatie bij de bebouwing aan de Swartsenburgerlaan

Legenda

- kernkwaliteiten nadrukkelijk aanwezig, gesprek naar verwachting niet zinvol.
- kernkwaliteiten zijn beperkt aanwezig, na zorgvuldige nadere analyse gesprek aangaan met de provincie
- kernkwaliteiten worden niet aangetast, locatie wellicht bespreekbaar met de provincie

4. Overzichttabel

4.2. Potentiële locaties binnen BPL Spaarnwoude en omgeving

Naam locatie / Bespreekbaarheid met provincie	Kernkwaliteit 1 Aardkundige en land- schappelijke karakteristiek	Kernkwaliteit 2 Openheid en ruimtebeleving	Kernkwaliteit 3 Ruimtelijke dragers	Overig Andere waardes
3 Terrein Oude Slot (Trapveld)	Niet aanwezig	Aanwezig	Niet aanwezig	Voor dit zoekgebied ligt voor het BPL reeds een ontheffing van de provincie
6 Speelbos Meer- mond	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Niet aanwezig	Niet aanwezig	
10 Parkeerterrein Oude Slot	Niet aanwezig	Aanwezig	Niet aanwezig	Voor dit zoekgebied ligt voor het BPL reeds een ontheffing van de provincie
14 Locatie westelijk van MACH-gebied	Niet aanwezig	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Niet aanwezig	Afhankelijk van het perspectief van de provincie t.a.v. open- heid
22 Weiland locatie Slottuinen/Ringvaart	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Aanwezig	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Ligt bij voormalig schietveld/fort stelling van Amsterdam
23 Weiland Ringvaart/ Oude Slot	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Aanwezig	Niet aanwezig	
35 Terrein Heren- boeren Cruquiusweg (gem)	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Niet aanwezig	Als de inpassing past binnen de bestaan- de beplanting zal kernkwaliteit 1 en 2 nauwelijks beïnvloed worden.
36 Terrein ^{5.1.2(e)}	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Aanwezig	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	
37 Terrein ^{5.1.2(e)}	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Ligt nabij/kwaliteit bewaken	Niet aanwezig	

Legenda

- kernkwaliteiten nadrukkelijk aanwezig, gesprek naar verwachting niet zinvol.
- kernkwaliteiten zijn beperkt aanwezig, na zorgvuldige nadere analyse gesprek aangaan met de provincie
- kernkwaliteiten worden niet aangetast, locatie wellicht bespreekbaar met de provincie

Locatieonderzoek Heemstede voor de opvang van asielzoekers

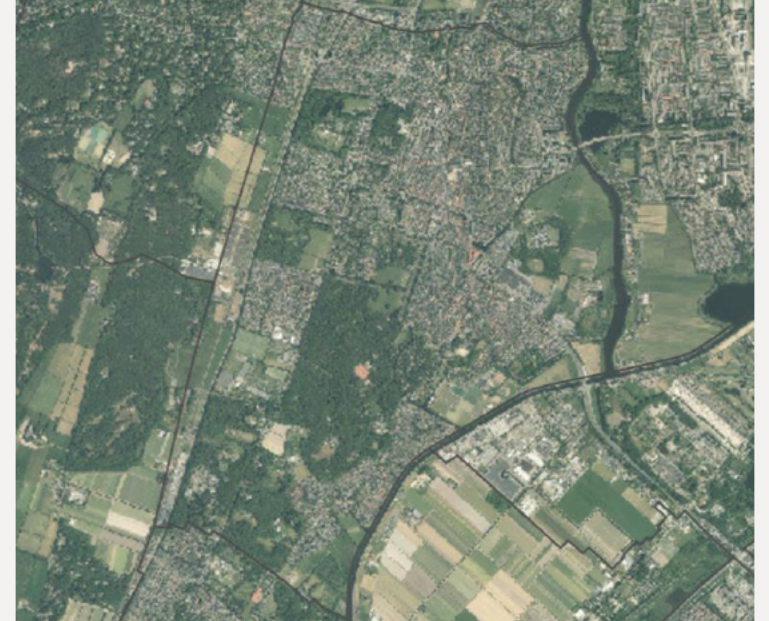
7 oktober 2024 | Rapportage

Inleiding

De gemeente Heemstede vindt het haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en wil bijdragen aan voldoende opvang voor asielzoekers. Zoals vastgelegd in het [Regioplan Kennemerland](#) heeft Heemstede een opgave voor de opvang van 191 asielzoekers in 2024 en 2025 (in lijn met de Spreidingswet). Reeds zijn 16-20 van de 191 plekken ingevuld.

De [Nota uitgangspunten en scenario's voor de opvang van vluchtelingen en huisvesting van statushouders](#) bevat de mogelijke richtingen voor de invulling van deze opgave. De gemeente heeft gekozen voor het principe van een kleinschalige maat en spreiding over de gemeente. Daarom zet de gemeente in op opvanglocaties van ca. 50 opvangplekken.

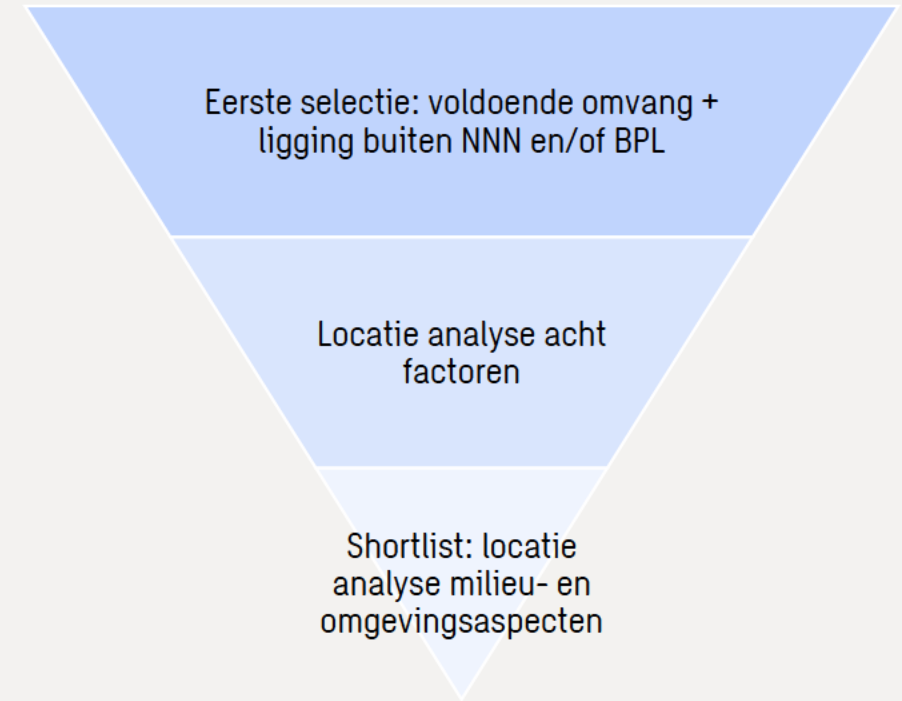
De volgende stap is de keuze over nieuwe opvanglocatie(s). De gemeente Heemstede heeft Sweco gevraagd een locatieverkenning voor de opvanglocaties van asielzoekers uit te voeren.



Aanpak (1/3)

De gemeente Heemstede heeft een longlist van potentiële locaties in beeld. Om tot een locatiekeuze te komen worden deze locaties beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. We passen een trechterschema toe .

1. De eerste stap is een selectie op basis van de minimaal benodigde omvang voor circa 50 opvangplekken en de ligging buiten het NNN en/of BPL.
2. Vervolgens worden de locaties aan de hand van acht factoren geanalyseerd.
3. Bovenstaande stappen leiden tot een shortlist van de meest geschikte locaties. Van deze locaties wordt een inschatting gemaakt van de te verwachten belemmeringen. Op basis van deze resultaten kan de gemeente een onderbouwde locatiekeuze voor het vervolg maken.



Aanpak (2/3)

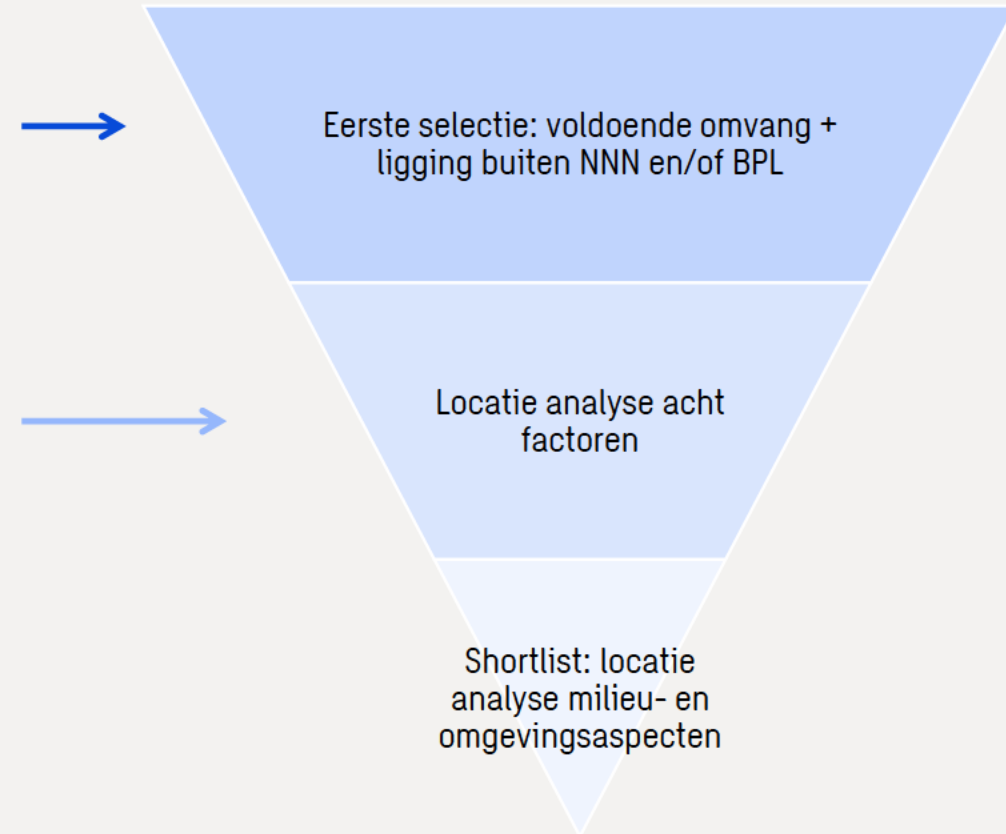
Dit onderzoek is een technische verkenning naar de mogelijke locaties voor de opvang van asielzoekers. De vervolgstap voor de gemeente is om na dit onderzoek een verkenning naar de leefbaarheid uit te voeren. Voorliggend onderzoek gaat in op:

1. Maatvoering

- indicatie van de benodigde maatvoering van de opvanglocaties met een illustratief schematisch programma ('mal')
- selectie locaties uit longlist (voldoende omvang en ligging buiten NNN en/of BPL)

2. Analyse van geselecteerde locaties o.b.v. acht factoren:

- grootte van de locatie,
- beschikbaarheid van de locatie,
- eigendomssituatie,
- doorkruising omgevingsregimes (regels over de leefomgeving),
- doorkruising huidige functie,
- toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen),
- ruimtelijke inpasbaarheid van de locaties, en
- ligging ten opzichte van winkels en maatschappelijke voorzieningen.



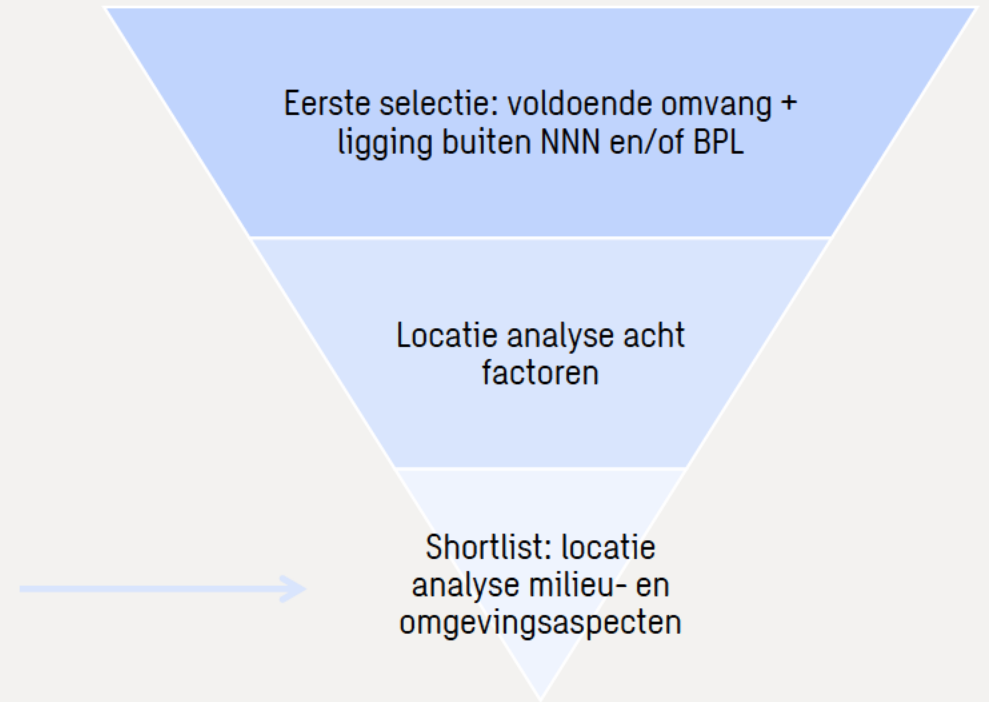
Aanpak (3/3)

Op basis van de resultaten uit stap 1 en 2 is samen een afweging en prioritering gemaakt van welke locaties kansrijk zijn om nader te onderzoeken.

3. Verdiepende analyse kansrijke locaties

- analyse van belemmeringen en risico's van milieu- en omgevingsaspecten:
 - ecologie,
 - water,
 - bodem,
 - geotechniek,
 - planologie,
 - mobiliteit,
 - civiele techniek.

Resultaat: inschatting van te verwachten belemmeringen van de shortlist locaties. Op basis van deze resultaten kan de gemeente een onderbouwde locatiekeuze voor het vervolg maken.



Maatvoering

indicatie van de benodigde maatvoering van de opvanglocaties met een illustratief schematisch programma ('mal')

Programma van Eisen

Ruimtegebruik per azc van 50 opvangplekken

Het COA heeft een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (RFPvE) opgesteld. Dit RFPvE bevat de benodigde omvang van de functies wonen, voorzieningen, kantoor en terrein. **Dit overzicht geeft een indicatie van de benodigde ruimte: het vormt de basis van de basis. Bij elk project vindt maatwerk plaats en wordt een schets voor het definitief ontwerp gemaakt. Het doel van deze indicatie is om de locaties te selecteren die voldoende ruimte hebben voor een opvanglocatie van circa 50 plekken. Afhankelijk van de daadwerkelijke doelgroep van de locatie moet maatwerk met het COA worden gecreëerd.**

Opvanglocatie 50 plekken

- Voor de opvanglocatie is 3.092 m² BVO nodig (woonruimten en kantoor). Daarbij komt de benodigde buitenruimte zoals parkeerplaatsen, fietsenrekken en eventueel speelplek en/of sportruimte.
- Bij een opvanglocatie van ca. 50 plekken zijn geen voorzieningen aanwezig (bijv. multifunctionele ruimte, leslokaal of berging).

Functie	50 plekken
Totaal centrum	
Totaal wonen*	2.031 m ²
Totaal voorzieningen	0 m ²
Totaal kantoor	30 m ²
Totaal centrum (NVO)	2.061 m ²
Totaal centrum (BVO)	3.092 m ²
Aantal bewoners**	56 personen
Totaal terrein	
Sportvelden	Optioneel, Pannakooi: bijvoorbeeld 6x4 = 24 m ²
Buitenspeelplaats	Optioneel
Fietsenrekken	25
Parkeerplaatsen	4

Bron: COA (2023). Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

* Het COA maakt in het RFPvE voor kleinschalige locaties onder de 300 plekken zeer beperkt onderscheid in de benodigde omvang voor 'wonen'. Met name tussen de locaties met 50 plekken en 100 plekken zit een klein verschil. Overigens heeft dit beperkte verschil in benodigde omvang geen doorslaggevend gevolg op de selectie van de locaties (zie pagina 13 en 14); er zijn twee locaties op basis van omvang afgevallen en deze locaties zijn aanzienlijk kleiner.

** Het COA rekent met staffels van 8 personen. Het gevolg is een indicatieve maatvoering voor een locatie met 56 personen.

Illustratieve schets

Om het ruimtelijk programma te vertalen naar de minimaal benodigde omvang van een locatie (centrum en terrein) is een illustratieve schets opgesteld (zogenaamde 'mal').

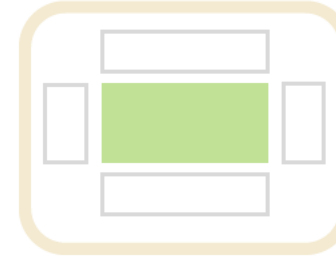
Er zijn voor de mal 2 verschillende varianten getest:

- een 'minimale' maat, waarin alleen de woonruimte, kantoren en één van de optionele buitenruimtes zijn toegepast.
- een 'ruimere' maat, waarin de woningen, kantoren, en twee van de optionele buitenruimtes zijn toegepast, maar waar ook ruimte is gemaakt voor een multifunctionele binnenruimte.

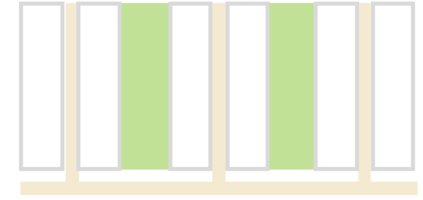
Er worden voor de mal drie verschillende hoogtes getekend, 1, 2 en 3 verdiepingen.

In de mal zijn twee verschillende typologieën getest: circulaire organisatie en haakse organisatie.

De 'mal' is enkel ter illustratie van de benodigde omvang. Bij een specifieke locatie wordt altijd nog een locatie-specifieke inpassingsstudie gedaan voor de optimale invulling.



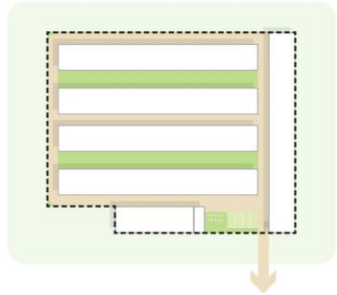
Circulaire organisatie



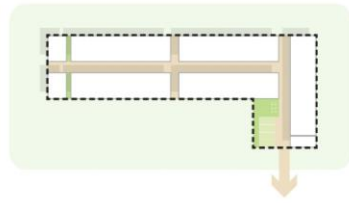
Haakse organisatie

Illustratieve schets – 50 opvangplekken

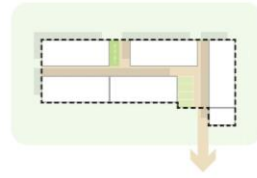
minimale maat



1 verdieping
(0.51 hectare)



2 verdiepingen
(0.22 hectare)

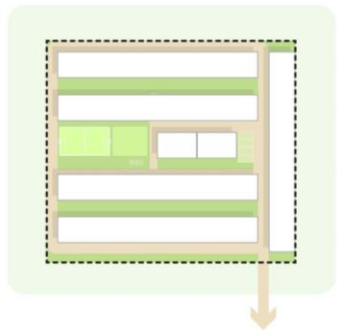


3 verdiepingen
(0.14 hectare)

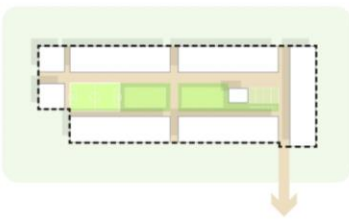
Overwegingen:

- Een circulaire organisatie is minder efficiënt dan gebouwen die haaks op een rechte weg staan, maar het betekent wel beter uitzicht en ruimere afstand tot andere gebouwen.
- Alle functies binnen 1 gebouw is het meest efficiënt qua ruimte, maar dit betekent minder goed uitzicht en minder openbare ruimte.

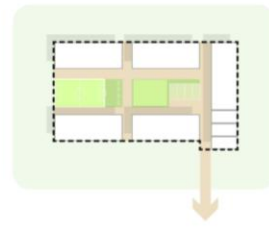
ruimere maat - haakse ontsluiting



1 verdieping
(0.59 hectare)

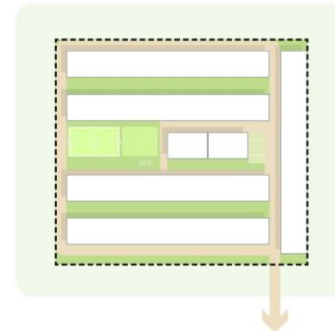


2 verdiepingen
(0.28 hectare)

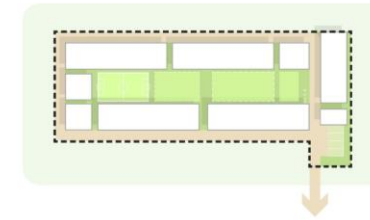


3 verdiepingen
(0.20 hectare)

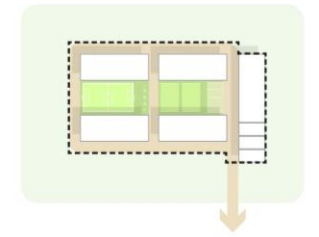
ruimere maat - circulaire ontsluiting



1 verdieping
(0.59 hectare)



2 verdiepingen
(0.35 hectare)



3 verdiepingen
(0.22 hectare)

Afmetingen 'mal' op een rij

	1 verdieping	2 verdiepingen	3 verdiepingen
50 minimale maat	0.51 ha	0.22 ha	0.14 ha
50 ruimere maat haakse ontsluiting	0.59 ha	0.28 ha	0.20 ha
50 ruimere maat circulaire ontsluiting	0.59 ha	0.35 ha	0.22 ha

- Dit overzicht betreft een gemiddelde maat waarbij nog geen rekening is gehouden met de eventuele vorm van de kavels en aanpassingen die daaruit zullen volgen. Dit overzicht geeft een indicatie van de benodigde ruimte. Bij elk project vindt maatwerk plaats en wordt een schets voor het definitief ontwerp gemaakt.
- Deze afmetingen zijn gebaseerd op een ontwerp waarbij nieuwe (tijdelijke) gebouwen geplaatst worden. Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen van het COA is aangehouden waarin rekening wordt gehouden met meerdere gebouwen op het terrein. Er is niet gekeken naar het hergebruiken van een bestaand gebouw of het ontwerpen van één gebouw waarin alle functies gegroepeerd zijn.

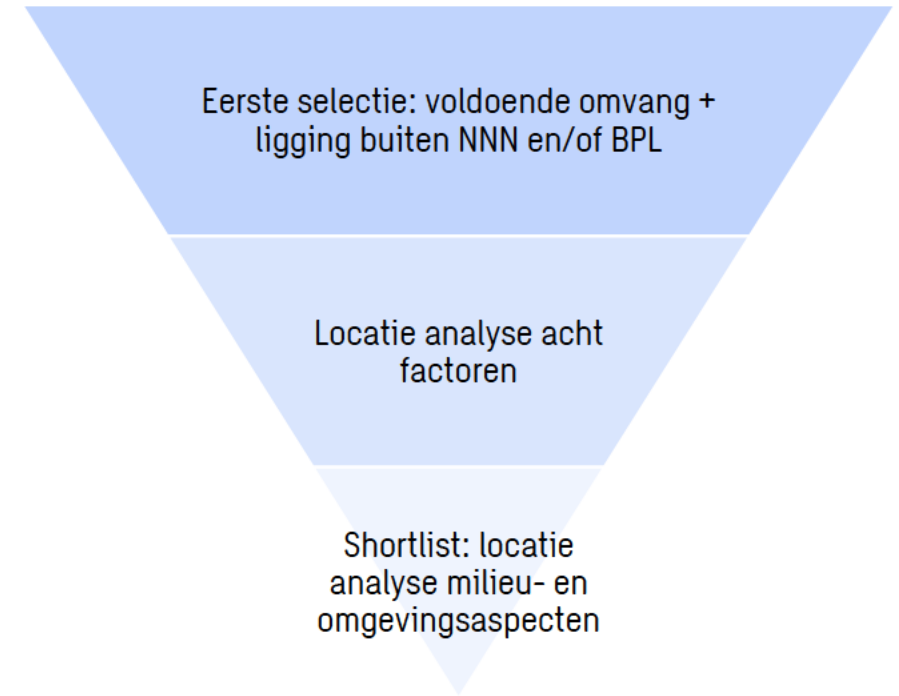
Selectie locaties uit longlist

o.b.v. voldoende omvang en ligging buiten BPL en/of NNN

Aanpak

Op pagina 3 is de aanpak van dit onderzoek omschreven. Om tot een locatiekeuze te komen worden de locaties uit de longlist beoordeeld aan de hand van een aantal criteria. Ten eerste filteren we op de meest essentiële criteria.

1. Locatie heeft **voldoende ruimte voor een opvanglocatie van circa 50 plekken**.
 - Alle locaties die ten minste op de minimale maat passen zijn meegenomen.
2. Locatie ligt **buiten Natuurnetwerk Nederland (NNN) en/of Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)**.
 - Daarnaast is voor dit onderzoek gekeken naar de ligging in het NNN en/of BPL. Gebieden die onder het NNN en/of BPL vallen worden beschermd, omdat zij landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. De provincie wil alleen een locatie binnen het BPL overwegen als er binnen de gemeente geen enkele mogelijkheid is buiten dit beschermd gebied. Het is daarom van belang om ten eerste alle locaties die buiten het BPL (en NNN) zijn gelegen te overwegen.



Selectie locaties uit longlist

De zestien locaties met voldoende omvang en die niet in het NNN en/of BPL liggen gaan mee naar stap 2, de analyse van acht factoren. Dit zijn de blauw gekleurde locaties in kaart 1. Dit zijn:

- 5. Provinciegrond Herenweg
- 7. Parkeerterrein Eikenlaan
- 9. Sportparklaan Parkeerterrein
- 11. Terrein Sein (Meer en Bosch)
- 13. Niet openbare locatie
- 17. Parkeerterrein P+R Roemer Visscherplein
- 18. Parkeerterrein Nijverheidsweg
- 22. Sportveld Cruquius HBC
- 28. Havenveld RCH voetbal
- 29. Herenweg 29
- 35. AWZI Cruquiusweg
- 39. Niet openbare locatie
- 40. Ontwikkeling Manpad (Herenweg)
- 41. Ontwikkeling Manpad (Leidsevaart)
- 43. Constantijn Huijgenslaan
- 47. Binnenweg 160

Zie 'Bijlage 1 Omvang locaties longlist Heemstede' voor het overzicht.



Kaart 1. Eerste selectie locaties uit longlist o.b.v. voldoende omvang en buiten BPL en/of NNN

Locatie analyse

o.b.v. acht factoren

Aanpak

Op dit moment zijn de locaties met voldoende omvang voor circa 50 opvangplekken en locaties die buiten het BPL en NNN zijn gelegen meegenomen naar de locatie analyse. De locatie analyse is opgesteld op basis van acht factoren. Deze factoren zijn vooraf vastgesteld door de gemeente.

- grootte van de locatie,
- beschikbaarheid van de locatie,
- eigendomssituatie,
- doorkruising omgevingsregimes (regels over de leefomgeving),
- doorkruising huidige functie,
- toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen),
- ruimtelijke inpasbaarheid van de locaties, en
- ligging ten opzichte van winkels en maatschappelijke voorzieningen.

Op basis van de analyse is een afweging en prioritering gemaakt van welke locaties kansrijk zijn om nader te onderzoeken.

De gemeente gaat uit van een duurzame opvanglocatie (opvangplekken die voor minimaal vijf jaar beschikbaar zijn). Alleen bij een gegronde reden dat duurzame opvang niet mogelijk is, zet de gemeente in op noodopvang (opvangplekken voor kortere duur, bijvoorbeeld drie tot vijf jaar).

Toelichting acht factoren

- **Grootte van de locatie:** de locatie moet groot genoeg zijn voor circa 50 opvangplekken.
- **Beschikbaarheid van de locatie:** bij voorkeur is de locatie op korte termijn beschikbaar. Voor een duurzame opvanglocatie moet de locatie 5 jaar of langer beschikbaar zijn.
- **Eigendomssituatie:** bij voorkeur is de locatie in eigendom van de gemeente om snel te kunnen handelen. Als dit niet het geval is, is medewerking van de betreffende externe partij nodig.
- **Doorkruising omgevingsregimes (regels over de leefomgeving):** de aanwezigheid van conflicterende regels voor de leefomgeving die de ontwikkeling belemmeren. Ook andere voorgenomen gebiedsontwikkelingen kunnen een belemmering vormen.
- **Doorkruising huidige functie:** het huidig gebruik van de locatie kan mogelijk (tijdelijk) niet worden voortgezet door de ontwikkeling van een asielopvang. De analyse kijkt of de tijdelijke functie (tijdelijk) kan komen te vallen.
- **Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen):** indien de locatie in de buurt van nutsvoorzieningen ligt zorgt dit ervoor dat hierop relatief eenvoudig kan worden aangesloten. De kosten die gemaakt worden zijn afhankelijk van de afstand tot (en de capaciteit) van de bestaande nutsvoorzieningen. Hoe groter de afstand tot de voorzieningen, hoe hoger de kosten zijn.
- **Ruimtelijke inpasbaarheid van de locaties:** we bekijken de ligging t.o.v. de bebouwde omgeving. Een locatie in de buurt van de bebouwde omgeving zorgt voor meer sociale controle. Daarnaast heeft aansluiting op de bestaande stedelijke structuur de voorkeur over het doorbreken van een open en groen gebied.
- **Ligging ten opzichte van winkels en maatschappelijke voorzieningen:** we kijken naar de afstand t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen. Een korte afstand tot de winkels en maatschappelijke voorzieningen draagt bij aan het welzijn van de bewoners van de te realiseren huisvestinglocaties.

Afgevallen locaties

Onderstaande locaties zijn afgevallen vanwege een harde belemmering ('showstopper')

Ranking	Score ¹	Locatie	Showstopper
n.v.t.	5	Niet openbare locatie (nummer 39)	Niet openbaar
n.v.t.	3	Sportparklaan Parkeerterrein	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over. Parkeerterrein is benodigd als voorziening voor andere ontwikkelingen.
n.v.t.	2	Parkeerterrein Eikenlaan	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.
n.v.t.	2	Parkeerterrein P+R Roemer Visscherplein	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.
n.v.t.	2	Havenveld RCH voetbal	Locatie is noodzakelijk voor sportactiviteiten.
n.v.t.	1	Parkeerterrein Nijverheidsweg	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.
n.v.t.	1	Sportveld Cruquius HBC	Locatie is noodzakelijk voor sportactiviteiten en wenst momenteel al uitbreiding. Eigendom is particulier.

¹ Op basis van de volgende puntenscore: groen= 1 punt, oranje= 0 punten, rood= -1 punt.

Zie de uitwerking van in 'Bijlage 2 Locatie analyse 8 ruimtelijke criteria'.

Overzichtstabel met kanttekeningen – overige locaties

Ranking	Score ¹	Locatie	Beschikbaarheid	Kanttekening
1	7	Binnenweg 160	Korte termijn	Afhankelijk van eigenaar. Kansrijk indien de eigenaar wil meewerken. Het betreft een monumentaal pand waar rekening mee gehouden moet worden.
2	5	Constantijn Huijgenslaan	Korte termijn	Er dient een afweging met de huidige functie groen en speelvoorziening gemaakt te worden. De locatie lijkt voorsnog geschikt voor een opvanglocatie van ca. 50 plekken, hiervoor is echter de hele kavel nodig (incl. de speelplek/sportveldje) en minimaal 2-laags. Het is de enige locatie (van deze negen) in eigendom van de gemeente.
3	4	Terrein Sein (Meer en Bosch)	Korte termijn	Afhankelijk van eigenaar. Kansrijk indien de eigenaar wil meewerken en de (tijdelijke) ontwikkeling past binnen de beoogde gebiedsontwikkeling.
4	3	Herenweg 29	(Middel)lange termijn	Afhankelijk van eigenaar. Een aandachtspunt zijn de transportleidingen parallel langs het bedrijfsverzamelgebouw waar rekening mee moet worden gehouden.
5	2	Niet openbare locatie (nummer 13)	(Middel)lange termijn	Niet openbaar
6	1	Provinciegrond Herenweg	(Middel)lange termijn	Afhankelijk van eigenaar. Een aandachtspunt is de drinkwaterleiding die het perceel doorkruist. Hier zitten voorwaarden en risico's aan verbonden. Er is een overkluizing nodig.
6	1	Ontwikkeling Manpad (Herenweg)	(Middel)lange termijn	Afhankelijk van eigenaar. Aanleg nutsvoorzieningen naar verwachting over wat grotere afstand t.o.v. Herenweg 29 en Provinciegrond Herenweg. Met de gebiedsontwikkeling Manpad worden 150 woningen gebouwd. Mogelijk kan hierop aangesloten worden.
6	1	Ontwikkeling Manpad (Leidsevaart)	(Middel)lange termijn	Afhankelijk van eigenaar. Aanleg nutsvoorzieningen naar verwachting over wat grotere afstand t.o.v. Herenweg 29 en Provinciegrond Herenweg.
6	1	AWZI Cruquiusweg	(Middel)lange termijn	Afhankelijk van eigenaar. Randvoorwaarde dat de gebiedsontwikkeling Groot Clooster plaatsvindt i.v.m. huidig gebruik rioolwaterzuivering (milieuregels en grote investering voor herontwikkeling). Wel kansrijk om deze locatie mee te nemen in de gebiedsontwikkeling Groot Clooster (koppelkans). Als Groot Clooster wordt herontwikkeld verdwijnt overigens de lage score op sociale controle.

¹⁸ ¹ Op basis van de volgende puntenscore: groen= 1 punt, oranje= 0 punten, rood= -1 punt. De score is exclusief de factor beschikbaarheid, die staat apart benoemd in de vierde kolom. Zie de uitwerking met kleurbeoordeling per factor in 'Bijlage 2 Locatie analyse 8 ruimtelijke criteria'.

Aanbeveling kansrijke locaties

- Drie kansrijke locaties zijn Binnenweg 160, Constantijn Huijgenslaan en Terrein Sein. Deze locaties scoren het beste op basis van de factoren (ook als beschikbaarheid op korte versus (middel)lange termijn buiten beschouwing wordt gelaten). Tevens zijn deze drie locaties op korte termijn beschikbaar.
- Andere mogelijke kansrijke locatie(s) liggen in het agrarisch gebied bij Manpad / Herenweg / Leidsevaart (in het overzicht de locaties: Provinciegrond Herenweg; Herenweg 29; Ontwikkeling Manpad (Herenweg); en Ontwikkeling Manpad (Leidsevaart)). Vanwege de verwachte benodigde investering in de aansluiting op de nutsvoorzieningen is het aan te bevelen deze locatie(s) alleen verder te verkennen met het oog op een langere exploitatieperiode (en bij voorkeur een grotere opvanglocatie). De aangewezen kavels binnen dit gebied bieden elk voor- en nadelen (zie pagina 18).
- Verder biedt op langere termijn de beoogde gebiedsontwikkeling Groot Clooster mogelijkheden voor de locatie AWZI Cruquiusweg (koppelkans). Een randvoorwaarde is dat de gebiedsontwikkeling Groot Clooster daadwerkelijk plaatsvindt i.v.m. het huidige gebruik door de rioolwaterzuivering (milieuregels en grote investering voor herontwikkeling).



Verdiepende analyse kansrijke locaties

analyse milieu- en omgevingsaspecten

Aanpak

Van de drie meest kansrijke locaties (te weten Constantijn Huyjenslaan, Terrein Sein en Binnenweg 160) is een analyse opgesteld met de belemmeringen en risico's op verschillende milieu- en omgevingsaspecten:

- ecologie,
- water,
- bodem,
- geotechniek,
- planologie,
- mobiliteit, en
- civiele techniek.

De analyses van de drie locaties bieden een risico-inschatting in de vorm van een stoplichtmodel. Er is een inschatting gemaakt van de te verwachten belemmeringen op de verschillende thema's. Op basis van deze resultaten kan de gemeente een onderbouwde locatiekeuze voor het vervolg maken.

Conclusie en aanbeveling (1/2)

- De analyses tonen voor alle drie de locaties op dit moment geen showstopper.
- De locatie Binnenweg 160 heeft naar verwachting de minste belemmeringen, omdat het de transformatie van een bestaand pand betreft. Twee aandachtspunten zijn:
 - er is een onderzoek naar Flora en Fauna nodig ter onderbouwing van het plan. Er zijn mogelijk beschermde diersoorten in het plangebied aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij de verbouwingswerkzaamheden;
 - een aanbeveling is om een asbest onderzoek uit te voeren binnen de reeds bestaande bebouwing gezien de staat van het gebouw en het bouwjaar.
- Terrein Sein biedt qua te ontwikkelen locatie de meeste mogelijkheden, omdat dit braakliggend terrein betreft met wat meer ruimte. Drie aandachtspunten zijn:
 - er is een onderzoek naar Flora en Fauna nodig ter onderbouwing van het plan. Er zijn mogelijk beschermde diersoorten in het plangebied aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden, in de uitvoeringsplanning en mogelijk ook met mitigerende maatregelen. Het risico op de haalbaarheid van het plan is klein;
 - de locatie heeft een archeologische dubbelbestemming waarvoor een archeologisch onderzoek nodig is. Het betreft een klein risico voor de haalbaarheid van het project (voornamelijk in de planning indien er verder archeologisch onderzoek nodig is);
 - de beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er is daarom een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) of wijzigen omgevingsplan.

Zie de uitwerking van Terrein Sein in 'Bijlage 4 Analyse milieu- en omgevingsaspecten Terrein Sein' en van Binnenweg 160 in 'Bijlage 5 Analyse milieu- en omgevingsaspecten Binnenweg 160'.

Conclusie en aanbeveling (2/2)

- Constantijn Huijgenslaan lijkt vooralsnog minder geschikt (maar is dus nog steeds wel mogelijk). Aandachtspunten zijn:
 - bij de verkoop van de grond van de provincie aan de gemeente zijn afspraken gemaakt over het huidig gebruik van de locatie als speelvoorziening. Er moet onderzocht worden wat mogelijk is in lijn met deze afspraken;
 - de locatie heeft wat minder ruimte. Dit biedt minder mogelijkheden voor de inpassing en het ontwerp;
 - bij ontwikkeling is waarschijnlijk de kap van één of meerdere bomen noodzakelijk; en
 - de locatie ligt dicht op de spoorlijn wat trillingshinder kan veroorzaken. Daarmee wordt mogelijk de kwaliteit van de leefbaarheid beïnvloedt.

Zie de uitwerking van Constantijn Huijgenslaan in 'Bijlage 3 Analyse milieu- en omgevingsaspecten Constantijn Huijgenslaan'.

Het is nu aan de gemeente om een afweging te maken van de kansrijkheid van deze locaties i.r.t. de leefbaarheid en maatschappelijke afweging.

SWECO



Bijlage 1 Omvang locaties longlist Heemstede

Overzicht locaties en groottes

De locatieverkenning focust in deze fase op de locaties met voldoende omvang en die buiten het NNN en/of BPL liggen. Als aan deze twee criteria is voldaan, zijn de locaties meegenomen naar de locatie analyse (stap 2). Dit is te zien in de laatste kolom van onderstaande tabel.

De kolommen 'Grootte' geven de omvang van de locatie aan in vierkante meters (m²) en hectare (ha). Daarbij hebben we gekeken naar de benodigde omvang van een locatie voor circa 50 opvangplekken. Hierbij houden we rekening met 3 varianten: een minimale maat, een ruimere maat met een haakse organisatie en een ruimere maat met een circulaire organisatie. In de tabel staat de bijbehorende minimaal benodigde omvang opgenomen. De groen gekleurde kolommen betekenen dat er voldoende ruimte is voor de betreffende variant en of dit het geval is voor 1, 2 en 3 verdiepingen. De rode kleur geeft aan als er onvoldoende ruimte is.

Nummer	Locaties	Grootte [m ²]	Grootte [ha]	50 plekken: Minimale maat			50 plekken: Ruimere maat - haaks			50 plekken: Ruimere maat - circulair			Meenemen Ja/Nee
				1 Verdieping ≥ 0,51	2 Verdiepingen ≥ 0,22	3 Verdiepingen ≥ 0,14	1 Verdieping ≥ 0,59	2 Verdiepingen ≥ 0,28	3 Verdiepingen ≥ 0,20	1 Verdieping ≥ 0,59	2 Verdiepingen ≥ 0,35	3 Verdiepingen ≥ 0,22	
1	Herenweg 18 (bij KIMT)	6.684	0,7										Nee, BPL
2	Evenemententerrein Vrijheidsdreef	6.376	0,6										Nee, NNN en BPL
3	Terrein Oude Slot (Trapveld)	4.984	0,5										Nee, BPL
4	Trapveld Fazantenlaan	2.998	0,3										Nee, BPL
5	Provinciegrond Herenweg	7.698	0,8										Ja
6	Speelbos Meermond	2.880	0,3										Nee, BPL
7	Parkeerterrein Eikenlaan	2.435	0,2										Ja
8	Parkeerterrein Wandelbos Groenendaal	4.923	0,5										Nee, BPL
9	Sportparklaan Parkeerterrein	9.453	0,9										Ja
10	Parkeerterrein Oude Slot	5.121	0,5										Nee, BPL
11	Terrein Sein (Meer en Bosch)	5.632	0,6										Ja
12	Niet openbare locatie	1.503	0,2										Nee, NNN en te klein
13	Niet openbare locatie	20.264	2,0										Ja
14	Locatie westelijk van MACH-gebied – totaal gebied	32.885	3,3										Nee, BPL
15	Locatie westelijk van MACH-gebied – zuidelijk deel	9.915	1,0										Nee, BPL
16	Leidsevaartweg 73	8.011	0,8										Nee, BPL
17	Parkeerterrein P+R Roemer Visscherplein	3.983	0,4										Ja
18	Parkeerterrein Nijverheidsweg	6.363	0,6										Ja
19	Parkeerplaats Linnaeushof	16.785	1,7										Nee, BPL
20	Terrein naast parkeerplaats Linneushof	5.785	0,6										Nee, BPL
21	Sportterrein Hageveld	11.514	1,2										Nee, NNN

Bijlage 2 Quickscan analyse 8 criteria – groslijst d.d. 26 augustus 2024

De eerste selectie van de locaties is gemaakt op basis van de omvang - locatie heeft voldoende ruimte voor een opvanglocatie van (minimaal) ca. 50 plekken - en de ligging in het NNN en/of BPL. In de groslijst van deze quickscan zijn enkel de locaties meegenomen met voldoende omvang en die niet in het NNN en/of BPL liggen.

Nr.	Locatie	Grootte	Beschikbaarheid	Eigendomssituatie	Doorkruising van omgevingsregimes	Doorkruising huidige functie	Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	Ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie	Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen																
5	Provinciegrond Herenweg	7.698 m ² / 0,8 ha <table border="1"> <tr><td></td><td>1V</td><td>2V</td><td>3V</td></tr> <tr><td>50 min.</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>50 plus</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>100</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	De locatie kan op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie.	Eigendom provincie. Gemeente is afhankelijk van medewerking provincie.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling Manpad. Dit vormt mogelijk een belemmering, maar naar verwachting past de beoogde ontwikkeling in de planning van de gebiedsontwikkeling.	Agrarisch met waarden. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan). Drinkwaterleiding doorkruist het perceel. Daar zitten veel voorwaarden en risico's aan verbonden. Er is een overkluising nodig.	Nieuwe aansluitingen noodzakelijk (100 meter). Dit brengt extra kosten met zich mee.	Momenteel is het een open en groen gebied. De locatie grenst aan landbouw, enkele bedrijven en volkstuinen. Met de gebiedsontwikkeling Manpad komen er ook 150 woningen bij. Met verdere ontwikkeling van de locatie doorbreek je het open en groene gebied (meer).	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						
7	Parkeerterrein Eikenlaan	2.435 m ² / 0,2 ha <table border="1"> <tr><td></td><td>1V</td><td>2V</td><td>3V</td></tr> <tr><td>50 min.</td><td>Nee</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>50 plus</td><td>Nee</td><td>Nee</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>100</td><td>Nee</td><td>Nee</td><td>Nee</td></tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Nee	Ja	Ja	50 plus	Nee	Nee	Ja	100	Nee	Nee	Nee	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over. Zie 'Rapport parkeeronderzoek Heemstede, 5 Gebieden, December 2022' van De Verkeerstellers.	Eigendom gemeente.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Parkeren. Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt in een woonwijk en grenst aan een gebouw met gemengde maatschappelijke activiteiten (bibliotheek, kinderopvang en (ouderen)zorg).	Op loopafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Nee	Ja	Ja																						
50 plus	Nee	Nee	Ja																						
100	Nee	Nee	Nee																						
9	Sportparklaan Parkeerterrein	9.453 m ² / 0,9 ha <table border="1"> <tr><td></td><td>1V</td><td>2V</td><td>3V</td></tr> <tr><td>50 min.</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>50 plus</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>100</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	De Sportparklaan is ingezet als wissellocatie voor de school. Daarmee is de locatie al geïntensiveerd. Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.	Eigendom gemeente.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Parkeren. De Sportparklaan is ingezet als wissellocatie voor de school. Daarmee is de locatie al geïntensiveerd. Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt in een sportpark. Het sportpark grenst aan een woonwijk.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						
11	Terrein Sein (Meer en Bosch)	16.753 m ² / 1,7 ha <table border="1"> <tr><td></td><td>1V</td><td>2V</td><td>3V</td></tr> <tr><td>50 min.</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>50 plus</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>100</td><td>Ja</td><td>Ja</td><td>Ja</td></tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Afhankelijk van eigenaar, maar de locatie kan op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie.	Eigendom bij een particuliere partij. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling, maar ontwikkeling is mogelijk op de derde strook (het trapveld).	Maatschappelijke instelling. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan).	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt op het terrein dat in gebruik is door Sein. Het terrein ligt in een woonwijk en heeft veel groen.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						

14	<i>Niet openbare locatie</i>	20.264 m ² / 2,0 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Afhankelijk van eigenaar, maar de locatie kan op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie.	Eigendom bij een particuliere partij (bedrijf). Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling. Dit vormt mogelijk een belemmering, maar naar verwachting past de beoogde ontwikkeling in de planning van de gebiedsontwikkeling.	Agrarisch met aanduiding glastuinbouw. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan). Momenteel is de bestemming niet in gebruik.	Nutsvoorzieningen aanwezig op grote afstand. Omleggen is kostbaar en tijdrovend (ruim 300 meter nieuwe aansluiting).	Het is een open en groen gebied met op deze locatie glastuinbouw. De locatie grenst aan landbouw, glastuinbouw en volkstuinen. Een woonwijk ligt op kleine afstand (ca. 500 meter). Met ontwikkeling van de locatie doorbreek je het open en groene gebied.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						
17	<i>Parkeerterrein P+R Roemer Visscherplein</i>	3.983 m ² / 0,4 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Nee</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Nee	Ja	Ja	50 plus	Nee	Ja	Ja	100	Nee	Nee	Ja	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over. Hierover is contact geweest met NS.	Eigendom gemeente, maar in erfpacht uitgegeven aan NS. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Parkeren en P+R functie van het NS station. Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt in een woonwijk en grenzend aan het spoor.	Op loopafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Nee	Ja	Ja																						
50 plus	Nee	Ja	Ja																						
100	Nee	Nee	Ja																						
18	<i>Parkeerterrein Nijverheidsweg</i>	6.363 m ² / 0,6 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Nee	Ja	Ja	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over. Daarnaast afhankelijk van de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw.	Deels eigendom gemeente, deels eigendom eigenaar bedrijfsverzamelgebouw. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling Groot Clooster. Dit vormt mogelijk een belemmering.	Parkeren. Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie grenst aan bedrijven, kantoor en horeca. Inpassing leidt tot een onveilige situatie voor de bewoners van de opvanglocatie, omdat de opvang dicht op de straat komt.	Op loop-/fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Nee	Ja	Ja																						
22	<i>Sportveld Cruquius HBC</i>	2.674 m ² / 0,3 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Nee</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Nee</td> <td>Nee</td> <td>Nee</td> </tr> </tbody> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Nee	Ja	Ja	50 plus	Nee	Nee	Ja	100	Nee	Nee	Nee	Afhankelijk van eigenaar. Locatie is nodig voor het parkeren bij het sportpark. Zie 'Rapport parkeeronderzoek Heemstede, 5 Gebieden, December 2022' van De Verkeerstellers. Verder zijn de sportactiviteiten noodzakelijk en de sportlocatie wenst momenteel al uitbreiding.	Eigendom bij een particuliere partij. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Sport met aanduiding parkeerplaats. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan).	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie grenst aan sportvelden, bedrijven en een doorgaande weg. Aan de andere kant van de weg ligt een woonwijk.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Nee	Ja	Ja																						
50 plus	Nee	Nee	Ja																						
100	Nee	Nee	Nee																						
28	<i>Havenveld RCH voetbal</i>	8.381 m ² / 0,8 ha <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Afhankelijk van derde partij. Locatie is noodzakelijk voor sportactiviteiten.	Eigendom gemeente, maar een exploitatie-overeenkomst met derde partij. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met andere ontwikkeling op het sportpark. Dit vormt mogelijk een belemmering.	Sport. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan).	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt aan de rand van een sportpark. Het sportpark grenst aan een woonwijk.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						

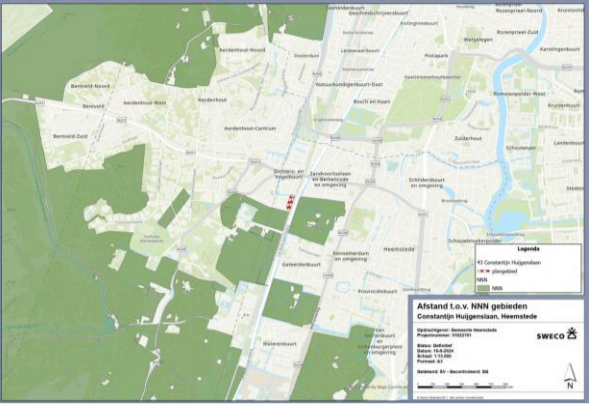
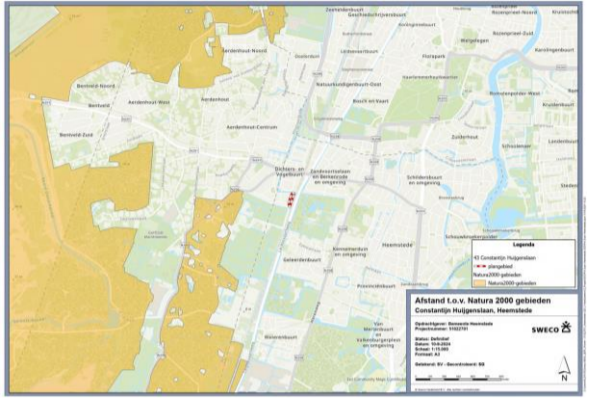


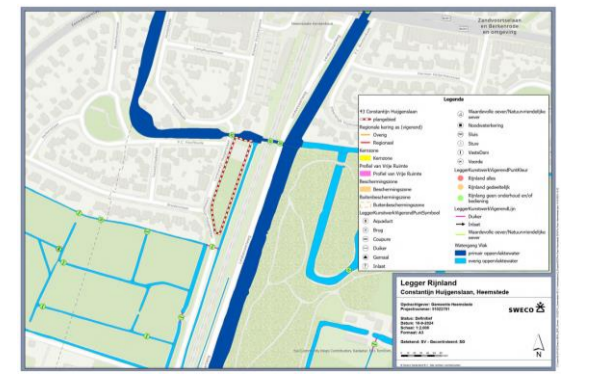
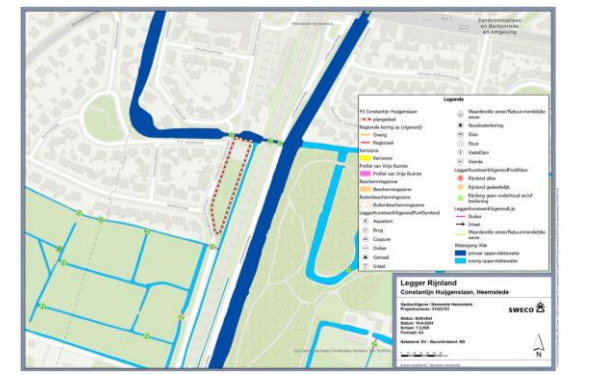
29	Herenweg 29	7.007 m ² / 0,7 ha <table border="1"> <tr> <td></td> <td>1V</td> <td>2V</td> <td>3V</td> </tr> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Afhankelijk van eigenaar. Na beëindiging van het agrarisch gebruik kan de locatie op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie. Het vergt echter tijd om een overeenkomst op te stellen. Daarna kan de locatie pas worden ingericht.	Eigendom bij een particuliere partij (bedrijf). Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Agrarisch met waarden. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan). Parallel langs het bedrijfsverzamelgebouw lopen transportleidingen waar rekening mee moet worden gehouden.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	Het is een open en groen gebied. De locatie grenst aan een bedrijfsverzamelgebouw, landbouw en volkstuinen. Een woonwijk ligt op kleine afstand (ca. 300 meter). Met ontwikkeling van de locatie doorbreek je het open en groene gebied.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						
35	AWZI Cruquiusweg	16.694 m ² / 1,7 ha <table border="1"> <tr> <td></td> <td>1V</td> <td>2V</td> <td>3V</td> </tr> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Het betreft een herontwikkeling van de rioolwater-zuiveringsinstallatie. Eerst moet de grond verworven worden en functievrij gemaakt worden. Daarmee is de locatie niet op korte termijn (binnen een jaar) gereed voor gebruik als opvanglocatie.	Eigendom bij het Hoogheemraadschap Rijnland. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling Groot Clooster. Dit vormt mogelijk een belemmering.	Bedrijf, uitsluitend een rioolwater-zuiveringsinstallatie. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan).	Aansluiting wellicht mogelijk op terrein RWZI, terrein goed toegankelijk.	De locatie grenst aan landbouwgrond en groen. De locatie is wat verder van de woonwijken gelegen. Daarmee is er minder sociale controle.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						
39	Niet openbare locatie	Uitzondering op de maatvoering. De maatvoering (benodigde ruimte) is gebaseerd op nieuwe (tijdelijke) gebouwen die geplaatst worden. De locatie Cruquiusweg 1 betreft een bestaand pand dat verbouwd kan worden. Het gehele perceel is 3.649 m ² (0,4 ha). Het pand is 2.070m ² (0,2 ha).	Afhankelijk van eigenaar. Eigenaar heeft aangegeven niet mee te willen werken. Het betreft een herontwikkeling van een bestaand pand. Het huidige gebruik moet eerst beëindigd worden. Daarna kan het pand op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie.	Eigendom bij een particuliere partij (bedrijf). Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Gemengd: waaronder maatschappelijke instelling.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie grenst aan appartementen met daarachter bedrijventerrein. Ook grenst het gebouw aan een doorgaande weg. Aan de andere kant van de weg ligt een woonwijk.	Op loop-/fietsafstand.																
40	Ontwikkeling Manpad (Herenweg)	16.068 m ² / 1,6 ha <table border="1"> <tr> <td></td> <td>1V</td> <td>2V</td> <td>3V</td> </tr> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Na beëindiging van het agrarisch gebruik kan de locatie op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie. Het vergt echter tijd om een overeenkomst op te stellen. Daarna kan de locatie pas worden ingericht.	Eigendom bij Rijk of Hoogheemraadschap Rijnland. Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling Manpad. Dit vormt mogelijk een belemmering.	Agrarisch met waarden en agrarisch met aanduiding glastuinbouw. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan).	Nieuwe aansluitingen noodzakelijk. Dit brengt extra kosten met zich mee.	Het is een open en groen gebied. De locatie grenst aan groen, landbouw, enkele bedrijven en volkstuinen. Een woonwijk ligt op kleine afstand (ca. 400 meter). Met ontwikkeling van de locatie doorbreek je het open en groene gebied.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						

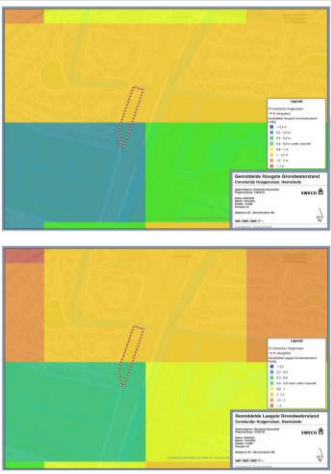
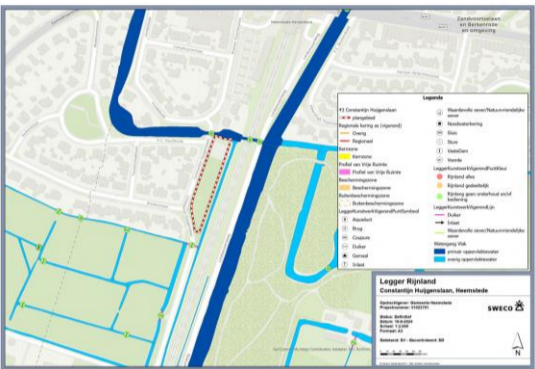

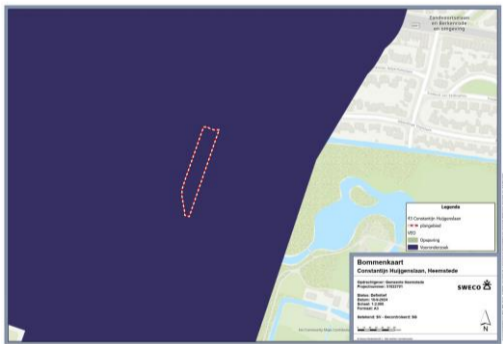
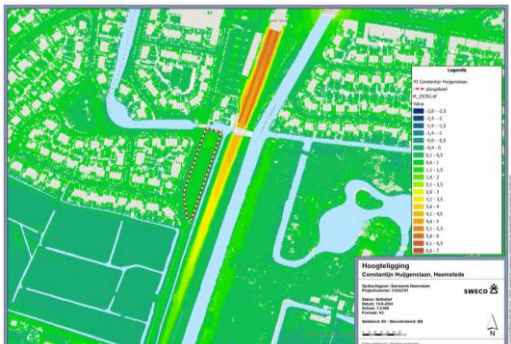
41	Ontwikkeling Manpad (Leidsevaart)	77.706 m ² / 7,8 ha <table border="1" data-bbox="468 247 742 453"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table>		1V	2V	3V	50 min.	Ja	Ja	Ja	50 plus	Ja	Ja	Ja	100	Ja	Ja	Ja	Afhankelijk van eigenaar. Na beëindiging van het agrarisch gebruik kan de locatie op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie. Het vergt echter tijd om een overeenkomst op te stellen. Daarna kan de locatie pas worden ingericht.	Eigendom bij een particuliere partij (bedrijf). Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij.	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling Manpad. Dit vormt mogelijk een belemmering.	Agrarisch met waarden. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan).	Nieuwe aansluitingen noodzakelijk. Dit brengt extra kosten met zich mee.	Het is een open en groen gebied. De locatie grenst aan groen, landbouw, volkstuinen en een woonwijk. Met ontwikkeling van de locatie doorbreek je het open en groene gebied.	Op fietsafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Ja	Ja	Ja																						
50 plus	Ja	Ja	Ja																						
100	Ja	Ja	Ja																						
43	Constantijn Huijgenslaan (totaal)	3.529 m ² / 0,4 ha <table border="1" data-bbox="468 562 742 768"> <thead> <tr> <th></th> <th>1V</th> <th>2V</th> <th>3V</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 min.</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>50 plus</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>100</td> <td>Nee</td> <td>Nee</td> <td>Ja</td> </tr> </tbody> </table> De gehele kavel, want enkel het middenstuk is te klein.		1V	2V	3V	50 min.	Nee	Ja	Ja	50 plus	Nee	Ja	Ja	100	Nee	Nee	Ja	De locatie kan op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie.	Eigendom gemeente (aangekocht van provincie).	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	Groen met speelvoorziening. Er is een planologische procedure nodig (BOPA of wijziging omgevingsplan). Bij de verkoop van de grond van de provincie aan de gemeente zijn afspraken gemaakt over het huidige gebruik van de locatie als speelvoorziening. Er moet onderzocht worden wat mogelijk is in lijn met deze afspraken.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt aan de rand van een woonwijk en grenzend aan het spoor.	Op loopafstand.
	1V	2V	3V																						
50 min.	Nee	Ja	Ja																						
50 plus	Nee	Ja	Ja																						
100	Nee	Nee	Ja																						
44	Binnenweg 160	Uitzondering op de maatvoering. De maatvoering (benodigde ruimte) is gebaseerd op nieuwe (tijdelijke) gebouwen die geplaatst worden. De locatie Binnenweg 160 betreft een bestaand pand dat verbouwd kan worden. Het gehele perceel is 2.074 m ² (0,2 ha). Het pand is 702 m ² (0,07 ha)	Afhankelijk van eigenaar. Het pand staat leeg. De locatie kan na het sluiten van een overeenkomst op korte termijn gereed gemaakt worden als opvanglocatie. Het betreft een monumentaal pand waar rekening mee gehouden moet worden.	Eigendom bij een particuliere partij (bedrijf). Gemeente is afhankelijk van medewerking externe partij. Eigenaar staat open voor de invulling van de locatie.	Geen doorkruising omgevingsregime. Dit vormt geen belemmering.	"Gemengd – 9" waaronder wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen en maatschappelijke doeleinden.	Infrastructuur aanwezig, locatie goed bereikbaar, mogelijke aansluiting op aanwezige NUTS.	De locatie ligt in een woonwijk.	Op loopafstand.																

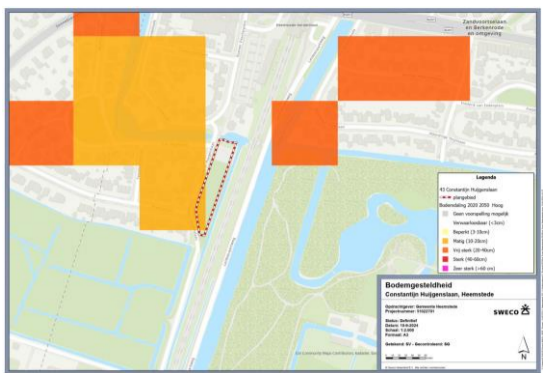





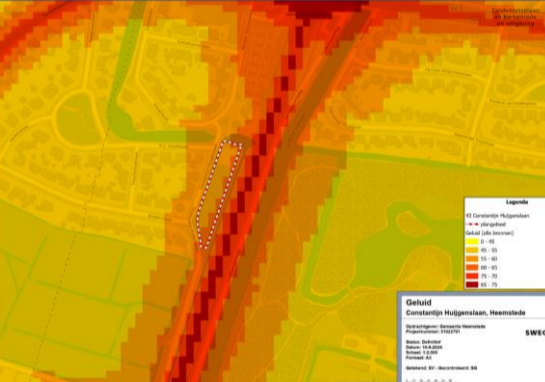
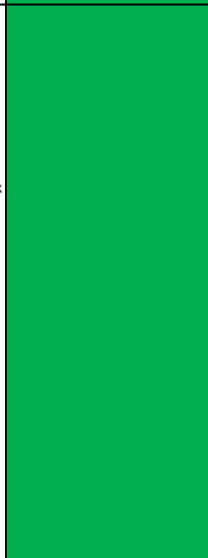
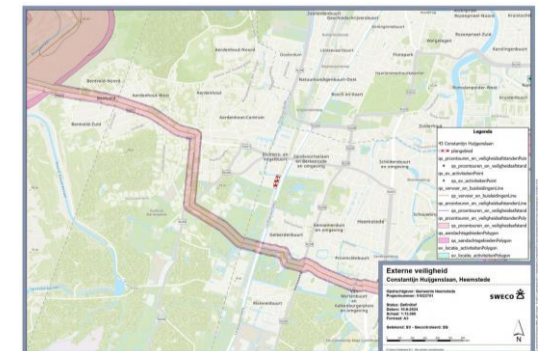


Constantijn Huijgenslaan
 Projectnummer: 51022701
 Datum: 04-10-2024

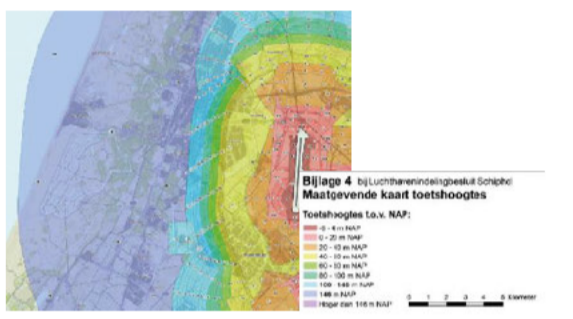


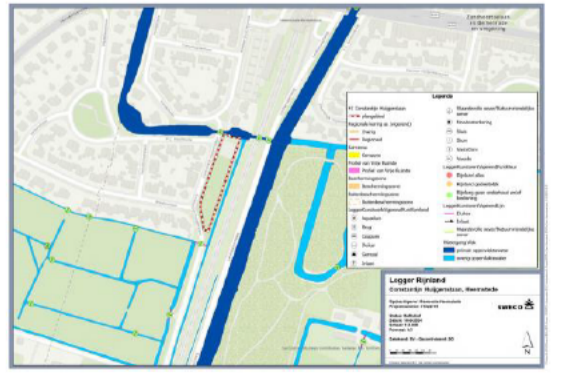
Legenda resultaat Pre-Scan

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

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN 	De beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland is geanalyseerd. Het terrein is gelegen nabij een NNN gebied op circa 50 meter afstand.	Het plangebied ligt in de directe nabijheid van een NNN gebied. Directe effecten zijn uitgesloten omdat het gebied niet in NNN ligt. Indirecte effecten zijn volgens de provincie Noord-Holland uitgesloten. Uit de Quickscan van januari 2023 (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) volgt tevens dat er geen effecten zijn te verwachten. De Quickscan is 2 jaar geldig. Er is geen nieuwe Quickscan nodig indien de omgevingsvergunning wordt aangevraagd vóór 30-01-2025.	
	Natura-2000 	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de directe omgeving van het plangebied ligt een Natura2000-gebied. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 400 meter. (Dit gebied is stikstofgevoelig, zie thema stikstof)	Het plangebied ligt in de directe nabijheid van een Natura2000-gebied. Directe effecten zijn uitgesloten omdat het gebied niet in N2000 ligt. Indirecte effecten (zoals geluid, zicht, verstoring) zijn ook niet te verwachten (behalve mogelijk stikstof, zie hieronder). Uit de Quickscan van januari 2023 (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) volgt tevens dat er geen effecten zijn te verwachten. De Quickscan is 2 jaar geldig. Er is geen nieuwe Quickscan nodig indien de omgevingsvergunning wordt aangevraagd vóór 30-01-2025.	
	Flora-Fauna 	Uit een eerste scan van het plangebied voor soorten blijkt een aantal beschermde diersoorten aanwezig te kunnen zijn (BESI, BIJ12): - huismus. Leeft in struiken, broedt in gebouwen. Nesten jaarrond beschermd. Kan van toepassing zijn. - Bunzing. Leeft in natte gebieden en boomgroepen, buitenwijken. - Boom- en gebouwwonende vleermuizen, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis. Leven o.a. rondom open water, bomenrijen, bosschages. Plangebied geschikt. - Haas en Ree. Leven in open velden en akkers, heide, kwelders. Plangebied lijkt ongeschikt. - Bruine kikker en kleine watersalamander. Leven in sloten, poelen, vijvers waar land omheen ligt. Plangebied mogelijk geschikt. - Rugstreeppad. Leeft in duingebieden, braakliggend bouwterrein, etc. Plangebied lijkt ongeschikt. Daarnaast is in januari 2023 een Quickscan flora en fauna uitgevoerd voor deze locatie. Hieruit volgt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het gebied. Er gelden wel beperkingen aangaande de uitvoering.	Uit de Quickscan van januari 2023 (onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing) volgt dat er op dat moment geen beschermde soorten aanwezig waren in het gebied. Wel is de bomenrij langs het plangebied geschikt als vliegrouwe voor vleermuizen. De Quickscan is 2 jaar geldig. Er is geen nieuwe Quickscan nodig indien de omgevingsvergunning wordt aangevraagd vóór 30-01-2025. Er worden geen belemmeringen verwacht. Er dient wel rekening gehouden te worden met de bomenrij en het moment van uitvoering.	
	Bomen 	Volgens de bomenkaart van de gemeente valt het plangebied niet binnen een boomzone. In principe is er geen vergunning nodig voor het vellen van de bomen. Er geldt wel een herplantplicht voor de bomen. Er is een beschouwing gemaakt van het areaal aan boomkroonoppervlak binnen de grenzen van het plangebied. Uit de indicatieve berekening blijkt dat circa 40% van het plangebied bestaat uit boomkroonoppervlak. Dit betreft het zuidelijke deel van het plangebied. Er is circa 2.700 m2 aan plangebied zonder boomkroonoppervlak.	Op deze locatie dient er hoe dan ook met 2 verdiepingen te worden gebouwd. Ook met twee verdiepingen is waarschijnlijk de kap van één of meerdere bomen noodzakelijk. Het verlies aan boomkroonoppervlak dient gecompenseerd te worden. De kap van de bomen dient te worden gedaan via een omgevingsvergunning. Hierop kan bezwaar worden gemaakt door de omgeving. De herplantplicht en de vereiste van een vergunning geven een klein risico aan de haalbaarheid van het plan op kortere termijn.	
	Stikstof 	Ter beschouwing van het risico op de haalbaarheid van het plan op basis van het aspect stikstof is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2023. Aanlegfase: uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Deze berekening komt uit. Gebruiksfase: Uitgangspunt is 60 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de Zandvoortselaan. Deze berekening komt uit. Een modellering van 100 mvt/etm komt niet uit (risico op haalbaarheid is dus klein). Een berekening van de aanlegfase en gebruiksfase (50%) samen (gecumuleerd) komt niet uit.	Zowel de gebruiksfase als de aanlegfase komt uit. De gecumuleerde berekening komt niet uit. Daarom dient er nader gekeken te worden naar de inzet van materieel en de emissies in de aanlegfase. Hierbij kan o.a. gekeken worden of inzet van elektrisch materieel nodig is. Het risico dat stikstof een belemmering voor de planvorming vormt is laag, omdat de gebruiksfase wel uit komt. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Hierbij dienen de definitieve getallen (inzet materieel, verkeersbewegingen) te worden bepaald en gemodelleerd. Let op: dit betreft een indicatieve berekening!	
Oppervlaktewater 	De Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geanalyseerd. Hieruit volgt dat er oppervlaktewater aan de randen van het projectgebied aanwezig is. Langs de oostkant van het projectgebied ligt een secundaire watergang en de Houtvaart, een aftakking van de Leidsevaart, ligt ten noorden van het projectgebied. Het projectgebied is momenteel deels onverhard. Bij toevoeging van verharding dient dit volgens beleid van HH Rijnland mogelijk gecompenseerd te worden in de vorm van open water of alternatieve waterberging. Dit betreft circa 15% van de verhardingstoename.	Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige watergangen. Gezien de grootte van het plangebied wordt verwacht dat hiermee rekening kan worden gehouden in de opzet van circa 50 opvangplekken. Er worden geen belemmeringen verwacht. Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is mogelijk door water te graven of alternatief te bergen. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling. Het voetbalveldje mag worden meegenomen als verharding. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft. Dit is zowel nodig voor een omgevingsplan (weging van waterbelangen) als voor een omgevingsvergunningsaanvraag. Er worden geen belemmeringen verwacht.		

Water	<p>Grondwater</p> 	<p>In de Klimateffectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken.</p> <p>GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied wordt voor het noordelijke gedeelte geschat op circa 1 - 1,5m onder maaiveld, en voor het zuidelijke gedeelte op 0,2 - 0,4m onder maaiveld.</p> <p>GLG - De gemodelleerde GLG wordt in het noordelijke gedeelte van het projectgebied geschat op 1 - 1,5m onder maaiveld en voor het zuidelijke gedeelte op 0,4 - 0,6m onder maaiveld.</p>	<p>De GHG lijkt in het zuidelijke gedeelte dicht onder het maaiveld te liggen, althans de modellering. Er worden echter geen belemmeringen verwacht omdat aan de oostkant van het plangebied een watergang ligt, en aan de westkant de Constantijn Huygenslaan aanwezig is. Beide hebben een drainerende werking waardoor het grondwater in het plangebied wordt beheerst.</p> <p>Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft.</p>		
	<p>Waterveiligheid</p> 	<p>Uit de Legger van het waterschap volgt dat er geen waterkering aanwezig is in het plangebied.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht. Er is geen vervolgonderzoek nodig.</p>		
Bodem	<p>Archeologie</p>	<p>Er is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan "Woonwijken Noordwest" (15-04-2011) ter hoogte van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied geldt geen dubbelbestemming archeologie.</p> <p>In de Nota Archeologiebeleid Heemstede, Toekomst voor het verleden (mei 2010) werd het gebied aangeduid met een lage verwachtingswaarde, waarbij de grenzen lagen op 10.000 m2 en dieper dan 40 cm. Ondanks dat deze nota is komen te vervallen in 2016 geeft dit een goede indicatie van de verwachting.</p>	<p>Er geldt geen dubbelbestemming archeologie. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Er is geen vervolg nodig.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>		
	<p>Milieu kwaliteit (Verontreiniging/ sanering)</p> 	<p>Er zijn op deze locatie geen bronnen van PFAS gevonden.</p> <p>De bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Wonen, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. De ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Industrie, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie.</p>	<p>Op basis van de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart en overige beschikbare (digitale) bronnen kan het volgende geconcludeerd worden over de te verwachten bodemkwaliteit:</p> <p>Vooralsnog worden geen belemmeringen verwacht, eventueel aanwezige (historische) verontreinigingen in de (onder)grond wordt bij het toekomstige gebruik van de locatie niet als een risico beschouwd. Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p> <p>Geadviseerd wordt bij een eventuele herinrichting van de locatie een gericht historisch en/of verkennend bodemonderzoek uit te voeren op de locatie.</p>		
	<p>OO</p> 	<p>Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontplofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er binnen het projectgebied een historisch vooronderzoek van ontplofbare oorlogsresten is opgesteld. Dit onderzoek is niet ingezien.</p>	<p>Voor het gebied is reeds een onderzoek opgesteld (als onderdeel van een groter gebied). Dit onderzoek is niet ingezien, maar gegeven de huidige functie als speelplaats voor een woonwijk worden geen belemmeringen verwacht. De woonwijk is na-oorlogs gerealiseerd waardoor de verwachting op ontplofbare oorlogsresten zeer laag is. Er wordt geadviseerd het beschikbare onderzoek te raadplegen. Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>		
<p>Asbest</p>	<p>Zie ook aspect milieu kwaliteit. Binnen de plangrenzen zijn geen gebouwen aanwezig.</p>	<p>Er wordt niet verwacht dat er een asbestverontreiniging aanwezig is, gegeven dat er geen gebouwen hebben bestaan ter hoogte van het plangebied. Ook hebben er geen andere asbestverdachte activiteiten plaatsgevonden.</p>			
<p>Hoogteligging</p> 	<p>Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN4). Hieruit volgt dat het projectgebied is gelegen op circa +1,1m mNAP tot +1,5 mNAP.</p>	<p>Het terrein is vlak en dus geschikt voor bouw. Gezien de beperkte verschillen in hoogteligging zijn er geen grote vervolgstappen nodig.</p> <p>Er dient rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak en groen richting lager gelegen gedeeltes. Zie ook thema afwatering.</p> <p>Er worden geen grote belemmeringen verwacht.</p>			

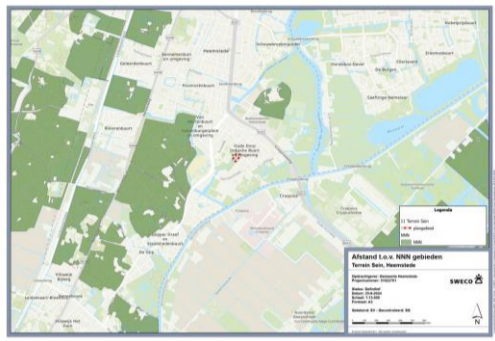
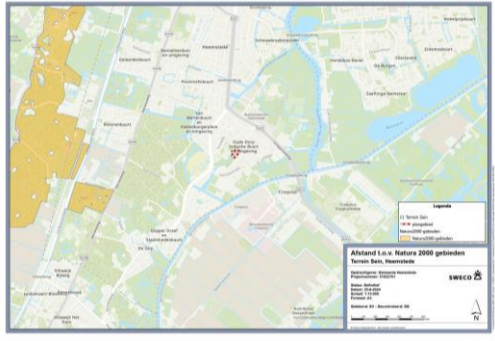

<p>Geotechniek</p>	<p>Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)</p> 	<p>Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van de klimaateffectatlas. Hieruit volgt dat er ten hoogte van het projectgebied voor het grootste gedeelte van het oppervlak een verwaarloosbare zetting wordt verwacht.</p> <p>Uit DINoloket volgt dat de bodemopbouw ter hoogte van het plangebied zandig is. Mogelijk is er een kleine veenlaag van circa 50 cm aanwezig, op circa 2 meter onder het maaiveld. Deze veenlaag heeft al enige mate van zetting gehad.</p>	<p>Er worden geen grote zettingen verwacht in het plangebied. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er nog een veenlaag aanwezig is in het gebied. Dit kan mogelijk een klein effect hebben op toekomstige zettingen na ophoging of plaatsing van een tijdelijk gebouw.</p> <p>Er wordt geadviseerd hier een nadere analyse van te verrichten, via één of meerdere boringen. Er worden echter geen belemmeringen verwacht.</p>	
<p>Planologie</p>	<p>Omgevingsplan</p> 	<p>Ter hoogte van het projectgebied is het bestemmingsplan Zuidoost van de gemeente Heemstede rechtswege van toepassing onder de omgevingswet. Op het plangebied geldt de bestemming groen, op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.</p>	<p>De ontwikkeling van de tijdelijke gebouwen voor bewoning is in strijd met de bestemmingen 'groen'.</p> <p>Er is reeds een onderbouwing gemaakt voor tijdelijke bebouwing op deze locatie, zij het voor minder woonunits. Deze heeft de titel "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023. Hieruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangepast, maar zal hoogstwaarschijnlijk ook nog voldoen. Er worden daarom geen grote belemmeringen verwacht. Echter zijn bij de verkoop van de grond van de provincie aan de gemeente afspraken gemaakt over het huidige gebruik van de locatie als speelvoorziening. Er moet nog onderzocht worden wat mogelijk is in lijn met deze afspraken. Hieruit komen mogelijk belemmeringen voort.</p> <p>Voor de realisatie is een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit of wijziging omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een BOPA benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten. De proceduurtijd hiervoor is minimaal 8 weken + 6 weken verlenging (regulier) en maximaal 26 weken + 6 weken verlenging (uitgebreid).</p>	
<p>Planologie</p>	<p>Provinciale omgevingsverordening</p> 	<p>Het projectgebied ligt niet binnen een BPL gebied.</p> <p>De locatie valt niet binnen een NNN gebied. Zie hiervoor ook het thema ecologie.</p>	<p>Aangezien het projectgebied niet binnen de grenzen van een BPL gebied of NNN ligt worden er geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Er zijn geen andere aanwijzingen in de provinciale omgevingsverordening.</p>	
<p>Planologie</p>	<p>Geluid</p> 	<p>Er is gekeken naar de gemodelleerde geluidskaart uit de atlas leefomgeving. Op deze kaart zie je hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines.</p> <p>Hieruit volgt dat er in het oosten van het projectgebied maximaal 60-65 dB aan geluid wordt verwacht. In de rest van het projectgebied wordt 55-60 dB aan geluid verwacht.</p> <p>De ontwikkeling betreft een tijdelijke bestemming.</p>	<p>Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van een formele toetsing. Er hoeft dus formeel niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen.</p> <p>In het kader van het creëren van een goed woonklimaat op de opvanglocatie is er, op voorspraak van de Omgevingsdienst IJmond, wel een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke geluidshinder ten gevolge van de nabijgelegen spoorweg. Uit de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023 volgt dat er hoge geluidbelastingen optreden ten gevolge van het railverkeer ter plaatse van de tijdelijke woonunits. Het anders positioneren van de woonunits zal niet voor een significante andere geluidssituatie zorgen ter plaatse van de tijdelijke gebouwen. Middels een geluidwering gevel onderzoek is onderzocht of aan het binnenniveau van 43 dB voor tijdelijke bouw conform het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt voldaan en zo een goed woonklimaat wordt geborgd. Hierbij is gekeken naar de twee meest kritische woonunits. Geconcludeerd kan worden dat het binnenniveau in deze woonunits zonder extra maatregelen voldoet aan de eis uit het Bouwbesluit 2012 voor tijdelijke bouw, zijnde 43 dB.</p> <p>Met ingang van de Omgevingswet per 1 januari 2024 moet worden voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving in plaats van het Bouwbesluit 2012. De eis voor een tijdelijk bouwwerk is niet gewijzigd (toegestaan is 43 dB), dus de conclusie blijft staan.</p>	
<p>Planologie</p>	<p>Externe Veiligheid</p> 	<p>Het plangebied valt niet binnen een risicogebied.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>	
<p>Planologie</p>	<p>Lucht/ Geur</p>	<p>De luchtkwaliteit wordt voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM10: 15-16 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 14 ug/m3 <p>De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3 	<p>De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Het project is namelijk niet in betekende mate (NIBM) en daardoor uitgesloten voor verder onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit.</p> <p>Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>	

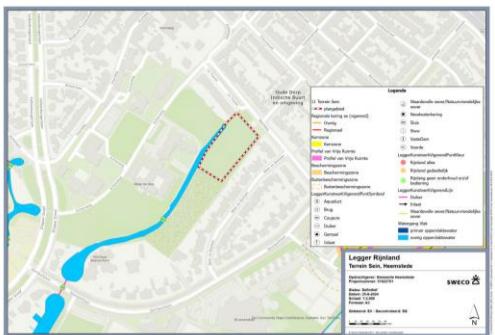

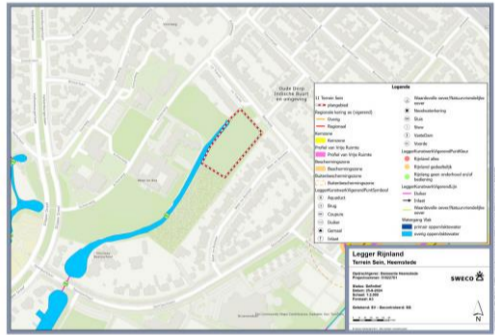

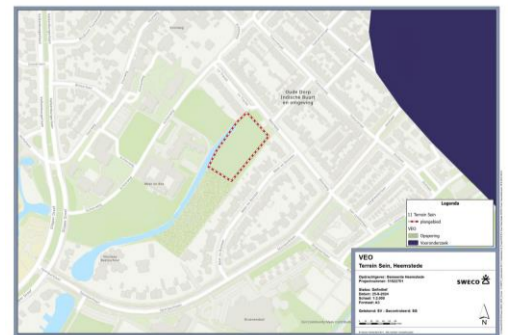
	<p>Milieu-effectrapportage (MER)</p>	<p>De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. van het Besluit milieueffectrapportage. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende beoordeling een m.e.r. nodig is. Er kan daarom waarschijnlijk volstaan worden met een aanmeldnotitie.</p>	<p>Er is een aanmeldnotitie milieueffectrapportage nodig. Geen belemmeringen verwacht.</p>	
	<p>Milieu-zonering</p>	<p>Milieubelastende bedrijven in de omgeving van het projectgebied: - Geen</p> <p>Echter grenst het projectgebied aan een spoorlijn.</p>	<p>Er vallen geen bedrijven binnen de richtafstand van de milieubelasting. Er worden geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p> <p>Echter grenst het projectgebied aan een spoorlijn. Volgens de richtlijnen van de Stichting Bouwresearch dient in het algemeen binnen 100 meter van het spoor het risico op trillingshinder te worden beoordeeld. Dit kan door middel van een trillingshinderonderzoek. Hieruit volgen mogelijk beperkingen in de ligging van het gebouw en de (indien benodigd) type fundering van het gebouw. Dit betreft een klein risico.</p>	
	<p>Luchthavenindingsbesluit</p> 	<p>Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
	<p>Nadeelcompensatie (voorheen planschade)</p>	<p>Omwonende kunnen recht hebben op planschadevergoeding. Er is nader onderzoek nodig in hoeverre planschade een risico is.</p>	<p>Het onderdeel planschade is reeds opgenomen in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023. De planschade dient opnieuw te worden bepaald gegeven het nieuwe programma.</p>	
<p>Mobiliteit</p>	<p>Wegenstructuur</p> <p><i>Uitgangspunt dat er in totaal circa 50 opvangplekken op het terrein worden gerealiseerd. Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (50 * 1,0) + (5 * 2,0) = 60 mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.</i></p>	<p>Het projectgebied is goed bereikbaar. Er lopen geen wegen door het gebied heen.</p>	<p>Er wordt niet verwacht dat de ontsluiting via de omliggende wegen een belemmering gaat vormen op basis van de verwachte verkeersgeneratie.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>	
	<p>Parkeren</p>	<p>In het RFPvE voor opvanglocaties van het COA wordt voor 50 opvangplekken uitgegaan van 4 parkeerplaatsen. Dit is gelijk aan het gestelde aantal parkeerplekken dat door de gemeente Heemstede is opgenomen in de Nota Parkeernormen Heemstede 2024. Hierin wordt namelijk voor een ligging van plangebied in 'zone 2' uitgegaan van 0,7 parkeerplekken per 10 kamers. Dit levert in totaal (50 kamers) ook 4 parkeerplekken op.</p>	<p>Er wordt vanuitgegaan dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. Er wordt uitgegaan van 4 parkeerplekken. Dit lijkt oplosbaar in de grootte van het plangebied. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>	
	<p>Rail</p>	<p>Er ligt een treinstation in de nabije omgeving van het projectgebied (circa 300 m).</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
<p>Civiele Techniek</p>	<p>Kabels en Leidingen</p> 	<p>Voor een overzicht van de kabels en leidingen is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat aan de zuidkant van het projectgebied een data kabel ligt. Er zijn verder geen kabels of leidingen aanwezig in het plangebied.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Het wordt aanbevolen om vroegtijdig met NUTS-partijen om tafel te zitten om aansluitingen op de netwerken te bewerkstelligen. Hier zit momenteel een lange procestermijn aan vast.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>	
	<p>Riolering</p> 	<p>Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat binnen het projectgebied geen riolering aanwezig is.</p>	<p>Voor de toekomstige ontwikkeling dient een aansluiting op het riool gevonden te worden. Er dient te worden onderzocht of de riolering kan worden aangesloten op de bestaande riolering buiten het projectgebied. Er dient nog te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet en waar er kan worden aangesloten. Er wordt vanuitgegaan dat dit mogelijk is door aansluiting op de riolering van de Constatijn Huygenslaan.</p> <p>Deze conclusie is ook gevormd in de "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie Constatijn Huygenslaan", 06-02-2023.</p>	
	<p>Kunstwerken</p> 	<p>Binnen het projectgebied zijn er geen kunstwerken aanwezig.</p>	<p>Er zijn geen vervolgstappen benodigd.</p>	
	<p>BRM-ophogen</p>	<p>Binnen het projectgebied zijn er geen grote hoogteverschillen aanwezig.</p>	<p>Er wordt aanbevolen een verdere analyse over het bouwrijp maken op te stellen. Gegeven een zandige bodemopbouw en dezelfde hoogteligging als de omliggende buurt worden er geen belemmering verwacht.</p>	

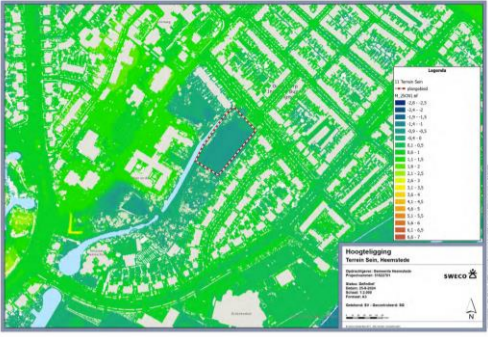
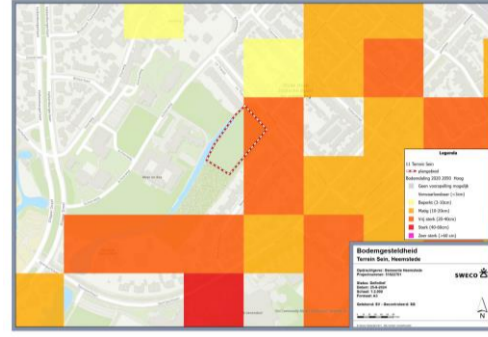

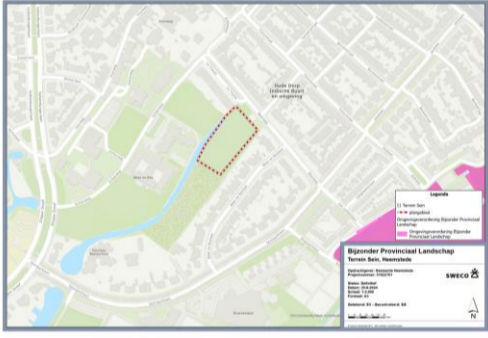
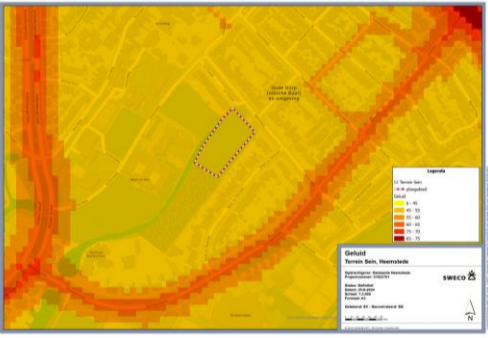
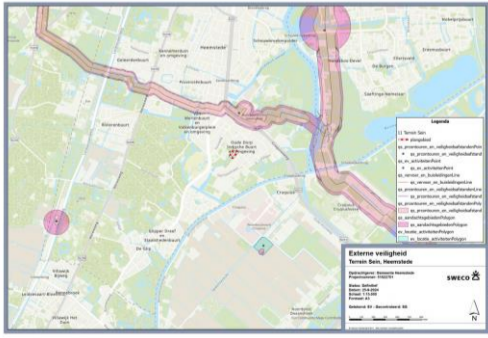
Terrein Sein
 Projectnummer: 51022701
 Datum: 04-10-2024

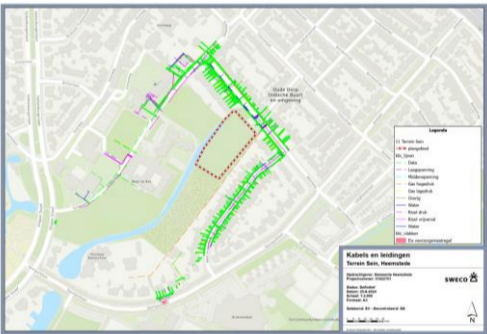
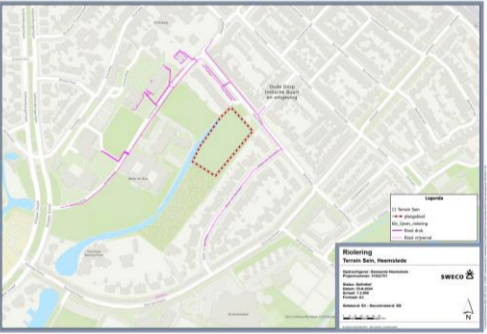

Legenda resultaat Pre-Scan

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

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

Water	<p>Oppervlaktewater</p> 	<p>De Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland is geanalyseerd. Hieruit volgt dat er oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig is, aan de westgrens van het gebied.</p> <p>Het projectgebied is momenteel onverhard. Bij toevoeging van verharding dient dit volgens beleid van HH Rijnland mogelijk gecompenseerd te worden in de vorm van open water of alternatieve waterberging. Dit betreft circa 15% van de verhardingstoename.</p>	<p>Bij een verhardingstoename dient deze gecompenseerd te worden. Dit is mogelijk door water alternatief te bergen. Dit dient te worden meegenomen in het ontwerp van de ontwikkeling.</p> <p>Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft. Dit is zowel nodig voor een omgevingsplan (weging van waterbelangen) als voor een omgevingsvergunningsaanvraag. Het risico op de haalbaarheid van het plan wordt ingeschat als laag.</p>		
	<p>Grondwater</p> 	<p>In de Klimaat-effectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken.</p> <p>GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied wordt voor het grootste gedeelte geschat op circa 1,0 - 1,5 m onder maaiveld.</p> <p>GLG - De gemodelleerde GLG wordt in het grootste gedeelte van het projectgebied geschat op meer dan 2m onder maaiveld.</p>	<p>Er is voldoende ruimte om water te infiltreren in de omgeving en zo (in droge perioden) het grondwater op peil te houden. Grondwater dient in een verder stadium te worden meegenomen in de beslissing van maaiveldhoogtes en type van ontwatering van het gebied. Gegeven de diepte van het grondwater zijn er geen belemmeringen te verwachten.</p> <p>Voor de ontwikkeling is een onderbouwend document nodig voor het thema water, waar het waterschap akkoord op geeft.</p>		
	<p>Waterviligheid</p> 	<p>Ten behoeve van de waterviligheid is de Legger van Hoogheemraadschap Rijnland bestudeerd. Hieruit volgt dat er geen waterkering in het plangebied aanwezig is.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht. Er is geen vervolgonderzoek nodig.</p>		
Bodem	<p>Archeologie</p>	<p>Er is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan "Zuidoost" (19-12-2012) ter hoogte van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied geldt de dubbelbestemming "Archeologie 2". Uit de regels volgt dat er een archeologisch onderzoek nodig is voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken waarbij bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden die een oppervlakte hebben groter dan 70 m2 en verder gaan dan een diepte van 0,4 m.</p> <p>In de Nota Archeologiebeleid Heemstede, Toekomst voor het verleden (mei 2010) werd het gebied aangeduid met een hoge verwachtingswaarde, met eenzelfde grenzen.</p>	<p>Uit de archeologische dubbelbestemming volgt dat er een hoge verwachtingswaarde is. Er wordt verwacht dat voor de realisatie van het gebouw en voorzieningen lokaal graafwerkzaamheden en mogelijk ophoging van het maaiveld nodig zijn. Dit zodat het maaiveld aansluit op de directe omgeving, en ter realisatie van o.a. parkeerplekken. De grenzen voor bodemroerende werkzaamheden worden hierbij waarschijnlijk overschreden.</p> <p>Er dient een archeologisch onderzoek te worden verricht naar de aanwezige waarden. Hieruit volgt mogelijk een vervolgonderzoek met bijvoorbeeld boringen of proefsleuven. Het betreft een klein risico voor de haalbaarheid van het project (voornamelijk in de planning indien er verder archeologisch onderzoek nodig is).</p>		
	<p>Milieu kwaliteit (Verontreiniging/ sanering)</p> 	<p>Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket en de website van Omgevingsdienst IJmond.</p> <p>Er zijn voornamelijk onderzoeken uitgevoerd naar het voormalig laboratorium. Lokaal is hier de bodem mogelijk (ernstig) verontreinigd. Er is geen indicatie dat het plangebied lokaal verontreinigd is.</p> <p>Opmerking: de onderzoeksresultaten zijn sterk verouderd.</p>	<p>Op basis van de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart, de beschikbare voorgaande onderzoeken uit de GIS-viewer van de omgevingsdienst IJmond en overige beschikbare (digitale) bronnen kan het volgende geconcludeerd worden over de te verwachten bodemkwaliteit:</p> <p>De bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Wonen, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen.</p> <p>De onderzoeksgegevens zijn echter onvoldoende toereikend (precieze locatie en mate van verontreiniging) om een eventueel risico voor het toekomstige gebruik te bepalen. Bovendien zijn de onderzoeksgegevens sterk verouderd.</p> <p>Geadviseerd wordt een gericht historisch en/of verkennend bodemonderzoek uit te voeren op de locatie. Het risico op bodemverontreiniging in het plangebied wordt ingeschat als zeer laag.</p>		
	<p>OO</p> 	<p>Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontpofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er binnen het projectgebied geen historisch vooronderzoek van ontpofbare oorlogsresten is opgesteld.</p>	<p>Er is nog geen vooronderzoek uitgevoerd. Er worden echter geen belemmeringen verwacht gegeven dat de locatie in een woonwijk ligt.</p>		
<p>Asbest</p>	<p>Zie ook aspect milieu kwaliteit. Binnen de plangrenzen zijn geen gebouwen aanwezig.</p>	<p>Er wordt niet verwacht dat er een asbestverontreiniging aanwezig is, gegeven dat er geen gebouwen hebben gestaan ter hoogte van het plangebied. Ook hebben er geen andere asbestverdachte activiteiten plaatsgevonden.</p>			

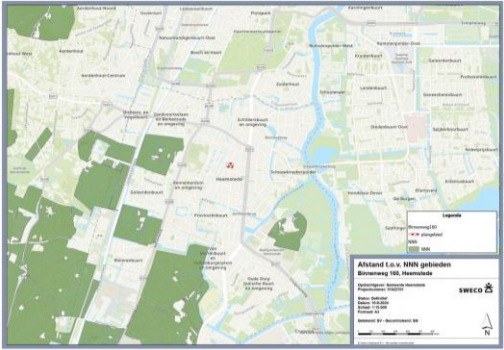
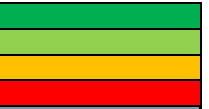
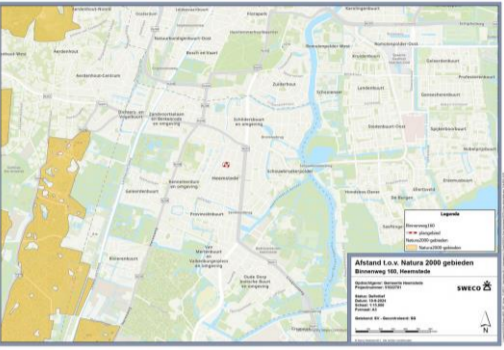

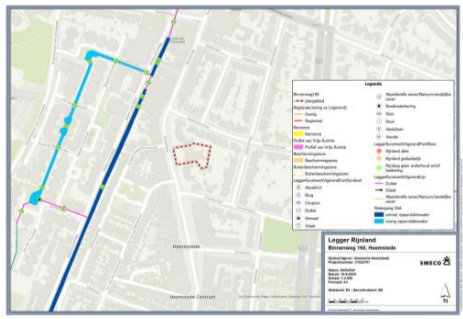

Geotechniek	<p>Hoogteligging</p> 	<p>Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN3). Hieruit volgt dat het projectgebied is gelegen op -0,5 mNAP. De Meerweg heeft een hoogteligging van circa NAP +0,6 m.</p>	<p>Gezien de hoogteligging dient het gebied voor de realisatie van het gebouw te worden geëgaliseerd tot een vlak terrein waarop gebouwd kan worden. Gezien de beperkte verschillen in hoogteligging zijn er geen directe vervolgstappen nodig. Mogelijk dient er lokaal te worden opgehoogd om aan te sluiten op de Meerweg.</p> <p>Er dient rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak en groen richting lager gelegen gedeeltes. Zie ook thema afwatering.</p> <p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	Green
	<p>Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)</p> 	<p>Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van de klimateffectatlas. Hieruit volgt dat er ten hoogte van het projectgebied een verwaarloze zetting wordt verwacht.</p> <p>Uit DINOloket volgt dat de grond aan de noordwest zijde van het plangebied een zandige bodemopbouw. De grond ten oosten van het plangebied bevat veen. Het plangebied lijkt hierbij op een overgang van zand- naar veengebied te liggen.</p>	<p>Er worden geen grote zettingen verwacht in het plangebied. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er nog een veenlaag aanwezig is in het gebied. Dit kan mogelijk een klein effect hebben op toekomstige zettingen na ophoging of plaatsing van een tijdelijk gebouw.</p> <p>Er wordt geadviseerd hier een nadere analyse van te verrichten, via één of meerdere boringen. Er worden echter geen belemmeringen verwacht.</p>	
Planologie	<p>Omgevingsplan</p> 	<p>Ter hoogte van het projectgebied is het bestemmingsplan "Zuidoost" (19-12-2012) van de gemeente Heemstede rechtswege van toepassing onder de omgevingswet.</p> <p>Ter hoogte van het plangebied geldt de bestemming maatschappelijk. Hier zijn maatschappelijke instellingen mogelijk met daaraan ondergeschikte functies.</p> <p>De maximale bouwhoogte is 3m. Er geldt een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bebouwing b'. Hier geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing ten hoogste 180 m2 bedraagt, en dat dit per gebouw ten hoogste 30 m2 is.</p> <p>Er geldt een archeologische dubbelbestemming, zie thema Archeologie.</p>	<p>De ontwikkeling van een gebouw voor tijdelijke bewoning is in strijd met de bestemmingen 'maatschappelijk' wanneer de bouwhoogte groter dan 3m is en het oppervlak aan gebouwen meer dan 180 m2 is.</p> <p>Er is daarom een planologische procedure nodig: vergunning voor een buitenplase omgevingsplan activiteit of wijzigen omgevingsplan. Wij adviseren om het project met een vergunning voor een buitenplase omgevingsplan activiteit mogelijk te maken. Dit is minder complex en scheelt veel tijd. Om de procedure te kunnen starten is een BOPA benodigd om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties toe te lichten. De proceduretijd hiervoor is minimaal 8 weken + 6 weken verlenging (regulier) en maximaal 26 weken + 6 weken verlenging (uitgebreid).</p>	Yellow
	<p>Provinciale omgevingsverordening</p> 	<p>Het projectgebied ligt niet binnen een BPL gebied.</p> <p>De locatie valt niet binnen een NNN gebied. Zie hiervoor ook het thema ecologie.</p>	<p>Aangezien het projectgebied niet binnen de grenzen van een BPL gebied of NNN ligt worden er geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Er gelden geen andere belangrijke aanwijzingen.</p>	
	<p>Geluid</p> 	<p>Er is gekeken naar de gemodelleerde geluidskaart uit de atlas leefomgeving. Op deze kaart zie je hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines.</p> <p>In het volledige projectgebied ligt de geluidsbelasting op ongeveer 45 - 55 dB.</p> <p>De ontwikkeling betreft een tijdelijke bestemming.</p>	<p>Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van een formele toetsing. Er hoeft dus formeel niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen.</p> <p>Indien de gebouwen langer dan 10 jaar blijven staan dient te worden getoetst aan het aspect geluid. Naar alle waarschijnlijkheid zijn dan geen geluidwerende maatregelen noodzakelijk, gegeven de lage gemodelleerde geluidsbelasting.</p>	
	<p>Externe Veiligheid</p> 	<p>Het plangebied valt niet binnen een risicogebied.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
<p>Lucht/ Geur</p>	<p>De luchtkwaliteit wordt voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM10: 15-16 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 14 ug/m3 <p>De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3 	<p>De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden. Het project is namelijk niet in betekende mate (NIBM) en daardoor uitgesloten voor verder onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit.</p> <p>Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.</p>	Green	

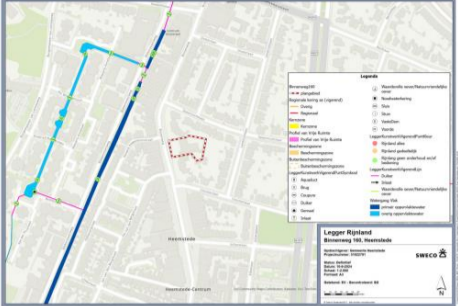



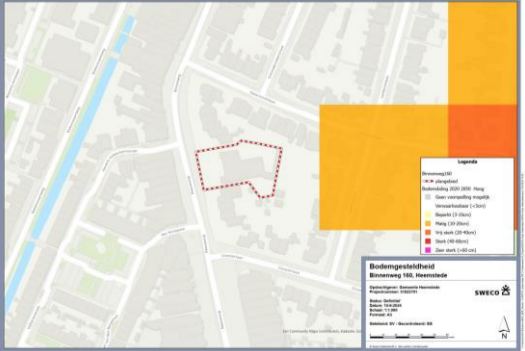
	<p>Milieueffectrapportage (MER)</p>	<p>De ontwikkeling is te beschouwen als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie D11.2. van het Besluit milieueffectrapportage. Het project blijft onder de drempelwaarden. Gezien de conclusies uit deze prescan is het onwaarschijnlijk dat er via een passende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

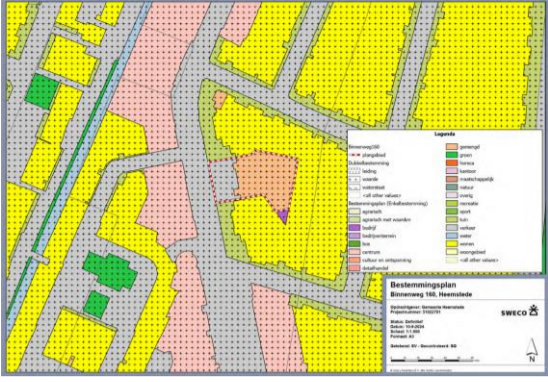


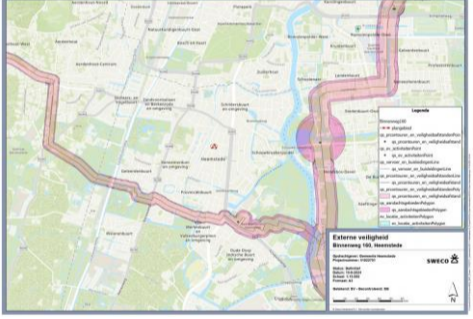
Binnenweg 160
 Projectnummer: 51022701
 Datum: 04-10-2024


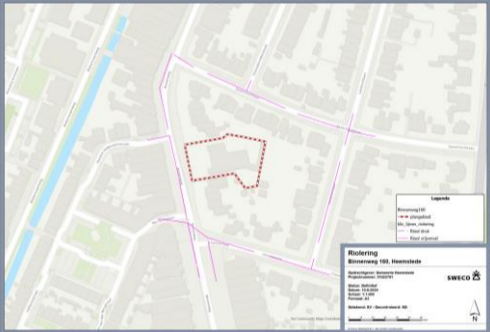
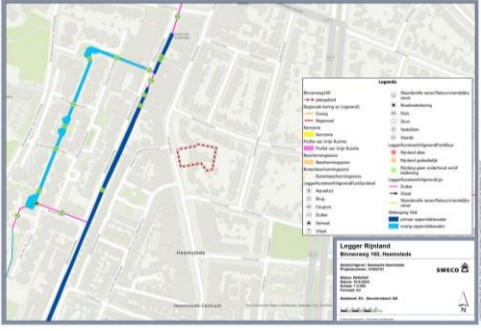
Legenda resultaat Pre-Scan

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

Disciplines	Thema's	Bevindingen	Conclusies	Resultaat Pre-Scan
Ecologie	NNN 	De beheerkaart van het Natuur Netwerk Nederland van de Provincie Noord-Holland is geanalyseerd. Het terrein ligt op circa 850 meter van een NNN gebied.	Het projectgebied ligt niet in een NNN-gebied. Een direct effect van het plan op het NNN-gebied is daarmee uitgesloten. Externe werking van projecten op NNN-gebieden is in Noord-Holland ook uitgesloten. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht. Er dient wel een Quickscan natuur (flora en fauna) te worden opgesteld.	
	Natura-2000 	Ter inventarisatie van Natura2000-gebieden is www.natura2000.nl bekeken. In de directe omgeving van het plangebied ligt een Natura2000-gebied. De volgende gebieden zijn in directe nabijheid aanwezig: - Kennemerland-Zuid, op circa 1.600 meter. (Dit gebied is stikstofgevoelig, zie thema stikstof)	Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura-2000 gebied. Een directe invloed van de mogelijke planontwikkeling op deze gebieden is daarmee uitgesloten. Indirecte effecten (zoals geluid, zicht, verstoring) zijn ook niet te verwachten (behalve mogelijk stikstof, zie hieronder). Zie het thema stikstof voor de analyse van de invloed van stikstofdepositie op de omliggende Natura2000-gebieden. In een Quickscan natuur (flora en fauna) dient de invloed op Natura2000-gebieden verder te worden beschreven.	
	Flora-Fauna	Uit een eerste scan van het plangebied voor soorten blijkt een aantal beschermde diersoorten aanwezig te kunnen zijn (BESI, BIJ12): - gierzwaluw. Gebouwbewonend. Nesten zijn jaarrond beschermd. Werken buiten broedseizoenen. - huismus. Leeft in struiken, broedt in gebouwen. Nesten jaarrond beschermd. Werken buiten broedseizoenen. - Kauw. Broedt in gebouwen, holle bomen, gaten in de grond. Werken buiten broedseizoenen. - Gebouwbewonende vleermuis, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis. Leven o.a. rondom open water, bomenrijen, bosschages. Behoud habitat rondom het gebouw, indien aanwezig. - Huisspitsmuis. Braakliggend terrein, plangebied lijkt ongeschikt.	Uit de scan volgt dat er in de directe nabijheid van het projectgebied beschermde soorten zijn gevonden. Er is een Quickscan natuur (flora en fauna) nodig ter verdere analyse en ter onderbouwing van het plan. Voornamelijk de gierzwaluw en huismus kunnen impact hebben op de plannen, indien er nesten gevonden worden. De nesten zijn jaarrond beschermd en mogen niet zomaar worden verwijderd. Dit kan impact hebben op de verbouwing van het pand. Er wordt geadviseerd om in het najaar van 2024 een Quickscan uit te voeren. Indien hier vervolgonderzoeken uit naar voren komen, kunnen deze tijdens het voorjaar in 2025 worden uitgevoerd (voor een scan naar nesten).	
	Bomen 	Volgens de bomenkaart van de gemeente valt het plangebied niet binnen een boomzone. Er staan echter wel twee monumentale, beeldbepalende bomen op het terrein. Dit betreft een beuk en een haagbeuk achter het gebouw. Het is volgens de APV verboden zonder vergunning deze bomen te vellen. De bomen mogen niet worden gekapt.	Het huidige gebouw wordt verbouwd. Er wordt vanuitgegaan dat er niet of nauwelijks iets verandert aan het buitenterrein. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Er dient wel strikt rekening gehouden te worden met de monumentale bomen tijdens de verbouwing.	
	Stikstof	Er is een indicatieve berekening gemaakt in de AERIUS Calculator 2023. Aanlegfase: Uitgangspunt is standaard getallen voor de bouw (aanlegfase), 1 rekenjaar. Deze berekening komt uit. Gebruiksfase: Uitgangspunt is 60 auto's per etmaal (zeer conservatief, zie aspect verkeer). Er is gemodelleerd tot aan de Heemsteedse Dreef. Deze berekening komt uit. Een modellering van 200 mvt/etm komt ook uit (risico is dus nihil). Een berekening van de aanlegfase en gebruiksfase (50%) samen (gecumuleerd) komt uit.	Zowel de gebruiksfase als de aanlegfase komt uit. De gecumuleerde berekening komt ook uit. Het risico dat stikstof een belemmering vormt voor de planvorming is zeer laag. Bij de procedure omgevingsplan en/of bij aanvraag van de omgevingsvergunning is een definitief onderzoek naar stikstofdepositie nodig. Hierbij dienen de definitieve getallen (inzet materieel, verkeersbewegingen) te worden bepaald en gemodelleerd. Let op: dit betreft een indicatieve berekening!	
Water	Oppervlaktewater 	Ten behoeve van de analyse van het oppervlaktewater is de Legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland geanalyseerd. Hieruit volgt dat er geen oppervlaktewater in het projectgebied aanwezig is.		
	Grondwater 	In de Klimaat-effectatlas is de gemodelleerde Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de gemodelleerde Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) in het projectgebied bekeken. GHG - De gemodelleerde GHG in het projectgebied wordt voor het grootste gedeelte geschat op circa 1,0 - 1,5m onder maaiveld. GLG - De gemodelleerde GLG wordt in het grootste gedeelte van het projectgebied geschat op 1,5 - 2m onder maaiveld.	Er worden geen belemmeringen verwacht op het gebied van grondwater. Er wordt namelijk niet vanuitgegaan dat er grote veranderingen aan het terrein optreden (behalve verbouwing van het gebouw).	

	<p>Waterveiligheid</p> 	<p>Ten behoeve van de analyse naar de waterveiligheid in het gebied is de Legger Waterveiligheid van het Hoogheemraadschap van Rijnland bestudeerd. Hieruit volgt dat er geen kunstwerken of andere waterkeringen aanwezig zijn in het projectgebied.</p>	<p>Ten aanzien van waterveiligheid worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
	<p>Archeologie</p>	<p>Er is gekeken naar het vigerende bestemmingsplan "Centrum en omgeving" (28-04-2011) ter hoogte van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied geldt de dubbelbestemming "Archeologie 5". Uit de regels volgt dat er een archeologisch onderzoek nodig is voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken waarbij bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden die een oppervlakte hebben groter dan 2.500 m² en verder gaan dan een diepte van 0,4 m.</p> <p>In de Nota Archeologiebeleid Heemstede, Toekomst voor het verleden (mei 2010) werd het gebied aangeduid met een lage verwachtingswaarde, met eenzelfde grenzen.</p>	<p>Uit de archeologische dubbelbestemming volgt dat er een lage verwachtingswaarde is. Gegeven dat het huidige gebouw wordt verbouwd is er geen vervolganalyse archeologie nodig. Er zijn geen belemmeringen te verwachten.</p>	
<p>Bodem</p>	<p>Milieu kwaliteit (Verontreiniging/ sanering)</p> 	<p>Voor een overzicht van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken is gekeken naar Bodemloket en de website van Omgevingsdienst IJmond.</p>	<p>Op basis van de gegevens uit de bodemkwaliteitskaart en overige beschikbare (digitale) bronnen kan het volgende geconcludeerd worden over de te verwachten bodemkwaliteit:</p> <p>De bovengrond (0,0 - 0,5 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Wonen, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Wonen. De ondergrond (0,5 - 2,0 m -mv) op de locatie valt in de bodemkwaliteitsklasse Industrie, daarmee wordt een bodemkwaliteit verwacht die voldoet aan de kwaliteitsklasse Industrie. Vooralsnog worden geen belemmeringen verwacht, eventueel aanwezige (historische) verontreinigingen in de (onder)grond wordt bij het toekomstige gebruik van de locatie niet als een risico beschouwd.</p> <p>Er is geen onderzoek nodig, gezien er niet geroerd gaat worden in de grond.</p>	
	<p>OO</p> 	<p>Voor een overzicht van de reeds uitgevoerde onderzoeken Ontplofbare Oorlogsresten is gekeken naar de VEO-Bommenkaart. Hieruit volgt dat er binnen het projectgebied geen historisch vooronderzoek van ontplofbare oorlogsresten is opgesteld.</p>	<p>Er is nog geen vooronderzoek uitgevoerd. Er is geen onderzoek nodig, gezien er niet geroerd gaat worden in de grond.</p>	
	<p>Asbest</p>	<p>Zie ook aspect milieu kwaliteit. Binnen de plangrenzen is een gebouw aanwezig, dat is gebouwd in 1959 (BAG). Hiermee vormt de bebouwing een asbest verdachte locatie.</p>	<p>Het is raadzaam om een asbest onderzoek uit te voeren binnen de reeds bestaande bebouwing. Gezien de staat van het gebouw en het bouwjaar vormt de uitkomst van dit onderzoek een klein risico op de haalbaarheid van deze locatie om op relatief korte termijn een opvanglocatie te realiseren.</p>	
	<p>Hoogteligging</p> 	<p>Voor de hoogteligging is gekeken naar de Actuele Hoogtekaart Nederland (AHN3). Hieruit volgt dat het projectgebied is gelegen op circa +1,1m mNAP en +1,5 mNAP.</p>	<p>Het huidige gebouw wordt verbouwd. Er worden daarom geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Er dient rekening gehouden te worden met de toekomstige hoogteligging en de afwatering vanaf verhard oppervlak en groen richting lager gelegen gedeeltes.</p>	
<p>Geotechniek</p>	<p>Bodemgesteldheid (Zettingsgevoeligheid)</p> 	<p>Er is gekeken naar de gemodelleerde verwachte zettingsgevoeligheid van klimaat-effectatlas. Hieruit volgt dat er ter hoogte van het projectgebied een verwaarloosbare zettingsgevoeligheid wordt verwacht.</p>	<p>Er worden ten aanzien van de bodemgesteldheid geen grote belemmeringen verwacht.</p>	

Planologie	<p>Omgevingsplan</p> 	<p>Ter hoogte van het projectgebied is het bestemmingsplan "Centrum en omgeving" (28-4-2011) van de gemeente Heemstede rechtsweg van toepassing onder de omgevingswet.</p> <p>Op het plangebied gelden meerdere bestemmingen, afhankelijk van de exacte locatie in het projectgebied gelden de volgende bestemmingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verkeer, voorkant van het gebouw, bij de straat, wegen, verblijfsgebieden, e.d. zijn toegestaan. Gebouwen alleen binnen de bouwvlakken. - gemengd - 9. Ter hoogte van het gebouw en achter op de kavel. Bestemd voor wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, en maatschappelijke doeleinden. - bedrijf - 1. Aan de zuidkant van de kavel. Bedrijven in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn hier toegestaan. <p>Er geldt een archeologische dubbelbestemming, zie thema Archeologie.</p> <p>Er geldt een wro-zone wijzigingsgebied. B&W zijn bevoegd de bestemmingen Gemengd-9 en Verkeer hier te wijzigen in Wonen of Tuin.</p>	<p>De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke 'doeleinden'. Er wordt hierbij geen duidelijkheid verschaft of tijdelijke huisvesting hieronder valt. In de begrippenlijst van het bestemmingsplan is maatschappelijke 'voorziening' opgenomen zijnde "educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorziening, voorziening ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorziening ten behoeve van openbare dienstverlening." Daarnaast is B&W bevoegd de functie te wijzigen in Wonen, waar het wonen toegestaan is.</p> <p>De ontwikkeling van tijdelijke bewoning in het gebouw is daarom niet in strijd met de maatschappelijke functie en/of woonfunctie die mogelijk is in het gebouw en de achterkavel. Er zijn geen vervolgstappen nodig.</p>	
	<p>Provinciale omgevingsverordening</p> 	<p>Het projectgebied ligt niet binnen een BPL gebied.</p> <p>De locatie valt niet binnen een NNN gebied. Zie hiervoor ook het thema ecologie.</p>	<p>Aangezien het projectgebied niet binnen de grenzen van een BPL gebied of NNN ligt worden er geen belemmeringen verwacht.</p> <p>Er gelden geen andere belangrijke aanwijzingen.</p>	
	<p>Geluid</p> 	<p>Er is gekeken naar de gemodelleerde geluidskaart uit de atlas leefomgeving. Op deze kaart zie je hoeveel geluid verschillende bronnen bij elkaar opgeteld veroorzaken. Het gaat hier om het gemiddelde geluidsniveau per jaar van wegverkeer, treinverkeer, vliegtuigen, industrie en windturbines.</p> <p>In het volledige projectgebied ligt de geluidsbelasting op ongeveer 45 - 55 dB.</p> <p>De ontwikkeling betreft een tijdelijke bestemming.</p>	<p>Uit de regelgeving van de Omgevingswet komt naar voren dat tijdelijke geluidgevoelige gebouwen (< 10 jaar) zijn uitgesloten van een formele toetsing. Er hoeft dus formeel niet getoetst te worden bij tijdelijke gebouwen.</p> <p>Gegeven dat er in de huidige situatie volgens het bestemmingsplan een geluidgevoelige functie is toegestaan (wonen), vormt geluid geen bezwaar voor de planvorming.</p>	
	<p>Externe Veiligheid</p> 	<p>Het plangebied valt niet binnen een risicogebied.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
	<p>Lucht/ Geur</p>	<p>De luchtkwaliteit wordt voor heel Nederland gemonitord door het RIVM. Dit betreft het jaargemiddelde. De volgende waarden zijn gemodelleerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM10: 16-18 ug/m3 - PM2,5: 8-9 ug/m3 - NO2: 16-20 ug/m3 <p>De volgende waarden gelden als grenswaarden volgens Wet milieubeheer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PM10: 40 ug/m3 - PM2,5: 25 ug/m3 - NO2: 40 ug/m3 	<p>De waarden in het projectgebied blijven allen onder de grenswaarden. De ontwikkeling zelf zal geen dermate achteruitgang van de luchtkwaliteit maken dat de grenswaarden worden overschreden.</p> <p>Er wordt verwacht dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt.</p>	
	<p>Milieueffectrapportage (MER)</p>	<p>De ontwikkeling betreft het verbouwen van een huidig gebouw. Er is hiervoor geen milieueffectrapportage nodig.</p>	<p>Er is geen milieueffectrapportage nodig.</p>	
	<p>Milieuzonering</p>	<p>Milieubelastende bedrijven in de omgeving van het projectgebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geen 	<p>Er vallen geen bedrijven binnen de richtafstand van de milieubelasting. Er worden geen belemmeringen verwacht. Er zijn geen vervolgstappen nodig.</p>	
	<p>Luchthaveninidelingsbesluit</p>	<p>Er mag niet hoger gebouwd worden dan 146 meter. Dit vormt geen probleem.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
<p>Nadeelcompensatie (voorheen planschade)</p>	<p>De tijdelijke huisvesting past binnen het huidige bestemmingsplan.</p>	<p>Er is geen verder onderzoek naar planschade nodig.</p>		
Mobiliteit	<p>Wegenstructuur</p> <p><i>Uitgangspunt dat er in totaal circa 50 opvangplekken op het terrein worden gerealiseerd. Voor asielzoekerscentra gelden geen specifieke normen als het gaat om verkeersgeneratie. Op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken is de verkeersgeneratie vastgesteld op 1,0 mvt/etmaal/kamer. Daarbij is uitgangspunt dat in totaal 5 medewerkers dagelijks met de auto komen. Hiermee komt de totale verkeersgeneratie op (50 * 1,0) + (5 * 2,0) = 60 mvt/etmaal. In de praktijk zal deze verkeersgeneratie lager uitvallen door een relatief laag eigen autobezit onder de toekomstige groep bewoners. Deze conservatieve benadering is ter beschouwing van wat planologisch gevraagd kan worden.</i></p>	<p>Het projectgebied is goed bereikbaar. Er is al een ontsluiting op de Binnenweg aanwezig.</p>	<p>Er wordt niet verwacht dat de huidige ontsluiting via de omliggende wegen een belemmering gaan vormen op basis van de verwachte verkeersgeneratie. Er is geen vervolgonderzoek nodig.</p>	
	<p>Parkeren</p>	<p>In het RFPvE voor opvanglocaties van het COA wordt voor 50 opvangplekken uitgegaan van 4 parkeerplaatsen. Dit is gelijk aan het gestelde aantal parkeerplekken dat door de gemeente Heemstede is opgenomen in de Nota Parkeernormen Heemstede 2024. Hierin wordt namelijk voor een ligging van plangebied in 'zone 2' uitgegaan van 0,7 parkeerplekken per 10 kamers. Dit levert in totaal (50 kamers) ook 4 parkeerplekken op.</p>	<p>Momenteel wordt er geparkeerd op het terrein. Er zijn meer dan 4 parkeerplekken aanwezig. Er is dus voldoende ruimte om te parkeren. Er zijn geen vervolgstappen nodig.</p>	
	<p>Rail</p>	<p>Er ligt geen treinstation in de nabije omgeving van het projectgebied (circa 500m).</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	

Civiele Techniek	<p>Kabels en Leidingen</p> 	<p>Voor een overzicht van de kabels en leidingen is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat er enkele kabels en leidingen in het gebied aanwezig zijn.</p> <p>Op het bestaande pand is een data kabel aangesloten. Daarnaast lopen er lage- en middenspanningskabels over het terrein langs de bestaande bebouwing. Zo te zien is er vlak buiten het projectgebied een transformatorhuisje gesitueerd.</p>	<p>Er worden geen belemmeringen verwacht. Er lopen kabels en leidingen door het projectgebied, maar er wordt niet verwacht dat er moet worden gegraven.</p> <p>Er is geen vervolg nodig.</p>	
	<p>Riolering</p> 	<p>Voor een overzicht van de riolering is een KLIC-oriëntatieverzoek gedaan. Hieruit volgt dat binnen het projectgebied geen riolering aanwezig is.</p>	<p>Er wordt vanuitgegaan dat er momenteel al een aansluiting op het riool aanwezig is. Het is echter onzeker of deze voldoende capaciteit heeft voor de hoeveelheid aan mensen die er mogelijk komen te verblijven.</p> <p>Er dient nog te blijken uit contact met de rioleringsdeskundige van de gemeente of er voldoende capaciteit aanwezig is op het rioolnet. De aansluiting is waarschijnlijk reeds gemaakt voor het huidige gebouw, op de Binnenweg. Er worden geen belemmeringen verwacht.</p>	
	<p>Kunstwerken</p> 	<p>Binnen het projectgebied zijn er geen kunstwerken aanwezig.</p>	<p>Er zijn geen vervolgstappen benodigd.</p>	
	<p>BRM-ophogen</p>	<p>Binnen het projectgebied zijn er geen grote hoogteverschillen aanwezig.</p>	<p>Er zijn geen vervolgstappen benodigd.</p>	

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 23 december 2025 16:31
Aan: 5.1.2e; Secretariaat Rommel
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede
Bijlagen: Annotatie BO wethouder Meerhoff gemeente Heemstede 7 januari.docx

Hoi 5.1.2e

Bijgaand een annotatie voor 7 januari, 5.1.2e heeft tegengelezen. Is het OK zo?

Groeten,

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

5.1.2e

T (06)5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 18 december 2025 10:37

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Collega's,

De afspraak is inmiddels gemaakt, woensdag 7 januari. Ik heb secretariaat gevraagd om Maurits toe te voegen aan de afspraak. Zorgen jullie voor de voorbereiding?

Dank!

5.1.2e

5.1.2e *gedeputeerde Esther Rommel*

Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie inclusief havens, NZKG, industrie en circulaire economie, Schiphol, Arbeidsmarkt en onderwijs, Recreatie en toerisme, Financiën, Subsidies en Grondzaken

T +31(0) 23 514 5.1.2e

M +31(0) 6 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Absent on Wednesday | afwezig op woensdag

Van: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Verzonden: dinsdag 2 december 2025 09:19

Aan: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl); 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl); 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Onderwerp: Re: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Hoi 5.1.2e

Dat kun je beter even checken bij het secretariaat van de wethouder / bestuursadviseur in Heemstede. Ik ben niet op de hoogte van hun politieke agenda, en wanneer de wethouder daar zijn verhaal wil doen.

Bedankt! En groeten,

5.1.2e

Van: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

Verstuurd: dinsdag, december 2, 2025 8:39:09 a.m.

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl); Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Hi 5.1.2e [redacted]

Dit overleg is nog niet ingepland maar ik zal dan actie ondernemen om dit te realiseren.

Heeft het veel haast of is januari vroeg genoeg?

Hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted] gedeputeerde E.A.S. (Esther) Rommel

Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie, Financiën, Havens en Recreatie

T 023 514 5.1.2e [redacted]

M 06 5.1.2e [redacted]

Paviljoen Welgelegen

Dreef 3, 2012 HR Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

www.noord-holland.nl

secretariaat.rommel@noord-holland.nl

werkdagen: di wo do vr



Van: 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: maandag 1 december 2025 17:12

Aan: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e [redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Hoi 5.1.2e [redacted]

Vandaag een overleg met Heemstede gehad en het dringende verzoek is om dit overleg wel door te laten gaan. Het is een politiek gevoelig dossier waarbij de wethouder nodig heeft om richting de raad te zeggen dat hij e.e.a. bestuurlijk heeft afgestemd / afgesproken met de provincie. 5.1.2e [redacted] (cc) en ik verzorgen de

ambtelijke voorbereiding, waar die bovenstaande afstemming/afpraak precies over gaat. Gaat over het vervolgonderzoek (incl. locaties in Beschermd Landschap) dat de gemeente Heemstede gaat uitvoeren voor de realisatie van een asielopvanglocatie.

Groeten,

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

5.1.2e

T (06) 5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:10

Aan: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Hoi 5.1.2e

Ik heb Heemstede hier ambtelijk over gesproken en het gaat hen erom dat gemeente en provincie samen optrekken in het asieldorf dossier waarbij Heemstede worstelt in de zoektocht naar een geschikte locatie. De mogelijkheid bestaat dat hiervoor enkel locaties in Beschermd Landschap beschikbaar zijn. Ik heb de gemeente gevraagd of een gesprek daarover nu echt nodig is, omdat de provincie in principe een helder afwegingskader gepubliceerd heeft over locaties voor asielopvang in BL. En we zijn ambtelijk goed in gesprek. Heemstede gaat hierover intern in beraad en komt nog met een antwoord, of onderstaand overleg tussen wethouder en gedeputeerde echt nodig is.

Dat overleg was vorige week al, sindsdien heb ik niks meer van Heemstede vernomen. Ik weet dus nu ook niet of het overleg wel moet blijven staan... Als geste naar Heemstede is het leuk, maar Esther heeft natuurlijk een volle agenda. Afweging is even aan jullie.

Groeten,

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

5.1.2e

T (06) 5.1.2e

Van: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 20 november 2025 10:12

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl; 5.1.2e @noord-holland.nl

Onderwerp: FW: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Graag jullie advies over onderstaand.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e gedeputeerde E.A.S. (Esther) Rommel
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie, Financiën, Havens en Recreatie

T 023 514 5.1.2e

M 06 5.1.2e

Paviljoen Welgelegen

Dreef 3, 2012 HR Haarlem

Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

www.noord-holland.nl

secretariaat.rommel@noord-holland.nl

werkdagen: di wo do vr



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl

Verzonden: donderdag 20 november 2025 09:58

Aan: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Dit mag naar 5.1.2e en 5.1.2e voor advies

5.1.2e
5.1.2e *gedeputeerde Esther Rommel*

Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie inclusief havens, NZKG, industrie en circulaire economie, Schiphol, Arbeidsmarkt en onderwijs, Recreatie en toerisme, Financiën, Subsidies en Grondzaken

T +31(0) 23 514 5.1.2e
M +31(0)6 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



Absent on Wednesday | afwezig op woensdag

Van: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 19 november 2025 17:06

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Onderwerp: FW: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Hi 5.1.2e

Naar wie mag dit voor advies?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e *gedeputeerde E.A.S. (Esther) Rommel*
Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie, Financiën, Havens en Recreatie

T 023 514 5.1.2e
M 06 5.1.2e
Paviljoen Welgelegen

Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
www.noord-holland.nl
secretariaat.rommel@noord-holland.nl
werkdagen: di wo do vr



Van: Bestuurssecretariaat Heemstede <Bestuurssecretariaat@heemstede.nl>
Verzonden: dinsdag 18 november 2025 15:18
Aan: Secretariaat Rommel <secretariaat.rommel@noord-holland.nl>
Onderwerp: Afspraak gedeputeerde Rommel / wethouder Meerhoff gemeente Heemstede

Beste mevrouw 5.1.2e

Graag zou wethouder Sam Meerhoff een afspraak willen inplannen met gedeputeerde Rommel. Onderwerp van het gesprek is opvang op locaties binnen Bijzonder Landschap regiem. Hij zou graag ook 5.1.2e erbij willen uitnodigen. Vanuit de gemeente Heemstede zal ook 5.1.2e (programmamanager opvang) aansluiten. Wanneer zou het evt. schikken in de agenda? Graag zie ik uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e
5.1.2e wethouder S.A. de Wit-van der Linden &
wethouder S.A. Meerhoff
Aanwezig maandag, dinsdag, donderdag, vrijdagochtend
(023) 5.1.2e | heemstede.nl | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede

5.1.2e

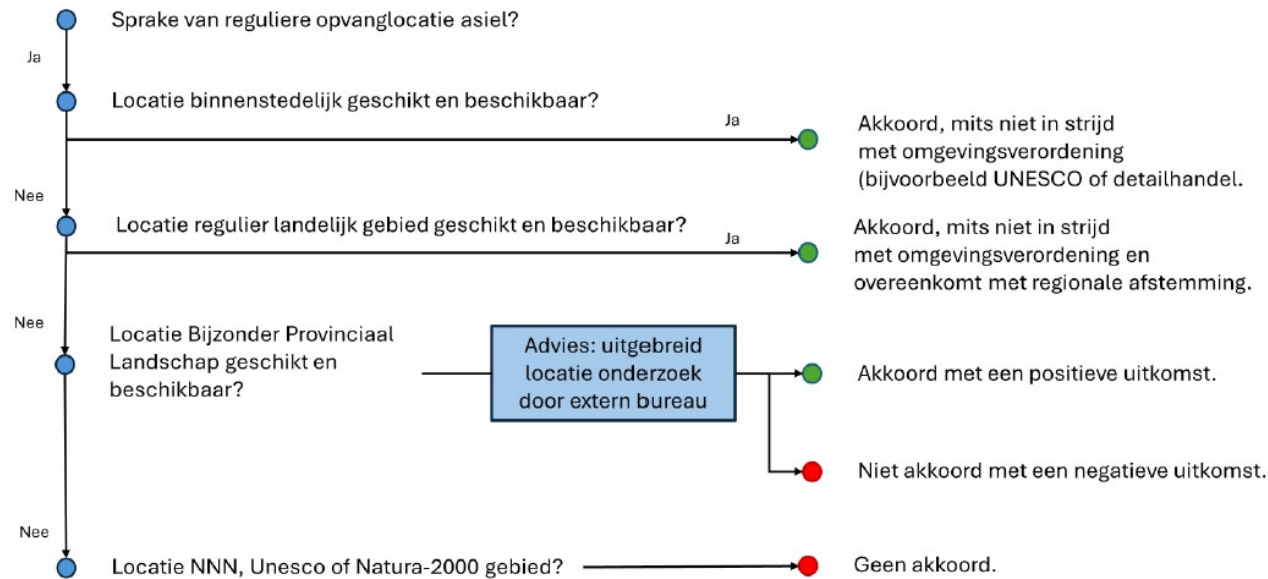
Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 17 oktober 2025 18:33
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Documenten verkenning opvanglocatie asielzoekers
Bijlagen: 4. Procedure ontheffing realisatie opvang vluchtelingen in BPL (PNH) (1).pdf

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals afgesproken hebben wij naar bijgaande documenten gekeken met als uitgangspunt dat deel gaan uitmaken van een mogelijk ontheffingsverzoek voor een of meerdere AZC locaties in BL (voorheen BPL) in Heemstede.
De bevindingen van 5.1.2e neem ik mee in deze mail.

Bij jullie is bekend dat wij een procedure hebben vastgelegd voor deze aanvragen. Ik ga ervan uit dat de reguliere procedure voor een opvang van maximaal 10 wordt toegepast (zie bijlage).
Mede voor mijn gemak geef ik onderstaand eerst het stroomschema weer om vervolgens aan de hand van de stap onze bevindingen weer te geven.

Stroomschema – Reguliere procedure: tijdelijke ontheffing voor maximaal 10 jaar



Binnenstedelijk/landelijk gebied

Het locatieonderzoek Heemstede voor de opvang van asielzoeker van 7 oktober 2024 (met bijlagen) ziet op een onderzoek naar potentiële locaties, binnenstedelijk en in het landelijk gebied. De gemeente heeft voor deze locatie geen ontheffing van de instructieregels van de Omgevingsverordening NH2022 nodig. Voorwaarde is wel dat de locatie in het landelijk gebied liggen in/aan een kern of dorpslint (let op de definitie in de OVN2022, 4^{de} wijziging wordt iets aangescherpt). De gemeente zet goed uiteen waarom Heemstede de locatie in NNN en BPL later overweegt.

Hoe de gemeente tot een locatiekeuze komt wordt helder omschreven in paragrafen ‘Aanpak’.

P.7 het is niet heel duidelijk wat uiteindelijk de omvang van de locaties zou moeten zijn in of exclusief voorzieningen.

P.18 Waarom heet dit overige locaties? Nij de kanttekening wordt een aantal keer opgemerkt dat de ontwikkelmogelijkheid afhangt van de eigenaar. Duidelijk moet worden of dit nu wel/of niet een belemmering vormt.

P.19 hier staat dat locaties pas in beeld komen bij een langere exploitatieperiode. Geldt dat ook voor 10 jaar exploitatie, waar voor BPL ook op aangestuurd wordt? Dan kan net zo goed 10 jaar voor deze locaties onderzocht worden, en worden bekeken of de benodigde investering voor nutsvoorzieningen haalbaar is.

P.22 Uit het locatieonderzoek komt naar voren dat er 3 mogelijke geschikte locaties zijn. In de krant hebben we kunnen lezen dat de gemeente raad besloten heeft, geen AZC te realiseren op de locatie Binnenweg of op het terrein van Sein. Als dit leidt tot een keuze voor een AZC in het BL moet goed gemotiveerd worden, waarom deze locaties afvallen. Uit het locatieonderzoek kan ook niet goed worden opgemaakt waarom vooruitlopend op de woningbouwontwikkeling Manpad er nergens binnen het plangebied ruimte is voor de realisatie van een AZC voor een periode van maximaal 10 jaar (= maximale ontheffingsperiode), zeker nu de gemeente ook uitgaat van een locatie van minimaal 5 jaar.

Bijzonder landschap

Als de gemeente goed kan motiveren dat er geen geschikte binnenstedelijke locaties of locaties in het landelijk gebied beschikbaar zijn, is het voorstelbaar dat de gemeente onderzoekt of er mogelijkheden zijn binnen het BL.

Het is dan aan de gemeente op basis van de eerste BL analyse met een locatieonderzoek te komen tot een locatiekeuze. In de analyse is aangegeven dat de NNN locaties voorlopig niet worden onderzocht. Als PNH hebben wij in de 'Procedure ontheffing realisatie opvang vluchtelingen in BPL' aangegeven dat een locatie in het NNN geen opties is. In de lijst met mogelijke locaties genoemd in de 'Analyse BPL' staat ook een aantal locaties in het NNN. Onze voorkeur gaat niet uit naar locaties in BL die liggen op een buitenplaats die omsloten door het NNN. Wat me opvalt in het document is dat de nummer van de onderzoekslocaties niet gelijk is aan de nummer van de locatie in het onderzoek naar binnenstedelijke locaties.

Mijn voorstel is dat de gemeente op basis van een locatieonderzoek tot een keuze voor locaties komt en dit aan ons voorlegt. Wij kunnen het onderzoek bespreken, maar ik zal het in elk geval voorleggen aan onze specialisten op het gebied van BL zodat zij hier een deskundig oordeel over kunnen geven.

Ik hoop dat jullie hier voldoende aan hebben. Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik deze graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl

Bereikbaar op: ma di do vr



Van: 5.1.2e @heemstede.nl>

Verzonden: donderdag 18 september 2025 14:13

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

cc: 5.1.2e [redacted]@heemstede.nl>

Onderwerp: Documenten verkenning opvanglocatie asielzoekers

Beste 5.1.2e [redacted] en 5.1.2e [redacted]

Zoals gisteren toegezegd in ons overleg hierbij de rapporten van het bureau Sweco. Dit gaat om de locatieverkenning en een 5-tal bijlages. Daarnaast is er een BPL/BL-analyse toegevoegd dat ook door Sweco is uitgevoerd. Dit gaat om een Quicksan analyse kernkwaliteiten BPL – voor de potentiële opvanglocaties van asielzoekers. Mochten er tussentijds nog vragen over zijn hoor ik die graag en anders tot 6 oktober!

Met vriendelijke groeten, Bauke



5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted]
023-5.1.2e [redacted] | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e [redacted] | [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

Procedure ontheffingsverzoeken voor realisatie opvang vluchtelingen in Bijzonder Provinciaal Landschap

Versie: september 2024

Inleiding

Om de provincie Noord-Holland leefbaar en gezond te houden, is een goede balans tussen economie, wonen, mobiliteit, natuur en landschap noodzakelijk. De provincie wil dat woningen, maar ook bijvoorbeeld opvangvoorzieningen, zoveel mogelijk in bestaande steden en dorpen en op goed bereikbare locaties worden gebouwd. Toch is het soms noodzakelijk om (tijdelijk) te bouwen in beschermingsregime, zoals het [Bijzonder Provinciaal Landschap](#) (BPL).

Het grote landelijke tekort aan opvangvoorzieningen voor asielzoekers en Oekraïense ontheemden kan aanleiding zijn om ontwikkelingen in Bijzonder Provinciaal Landschap tijdelijk toe te staan. Wij zien een stijging van het aantal ontheffingsverzoeken voor tijdelijke opvang van vluchtelingen binnen onze beschermingsregimes.

Gemeenten hebben behoefte aan duidelijke informatie over vereisten en het proces van het aanvragen van dergelijke ontheffingen. Om dit proces te stroomlijnen en gemeenten duidelijkheid te verschaffen, hebben we deze werkwijze opgesteld. De werkwijze bevat informatie over de criteria waaraan ontheffingsverzoeken moeten voldoen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een tweetal procedures: ten eerste de korte procedure voor opvangvoorzieningen die voor maximaal één jaar operationeel zijn. Ten tweede de reguliere procedure, voor realisatie van opvangvoorzieningen die voor maximaal tien jaar worden ingericht en waarbij een uitgebreid locatieonderzoek gevraagd wordt.

De werkwijze richt zich primair op de mogelijkheden voor bouwen in Bijzonder Provinciaal Landschap. De stroomschema's bieden een visuele weergave van zowel de verkorte als de reguliere procedure. De procesbeschrijving geeft een tekstuele uitleg van de stappen en de criteria die van toepassing zijn bij de behandeling van deze verzoeken. In de bijlage op pagina 6 staat een overzicht van de parameters voor het bepalen van de eisen waaraan een locatieonderzoek kan voldoen. Deze kunt u als richtlijn gebruiken. Bij verdere vragen of opmerkingen kunt u een e-mail sturen naar: RO-info@noord-holland.nl

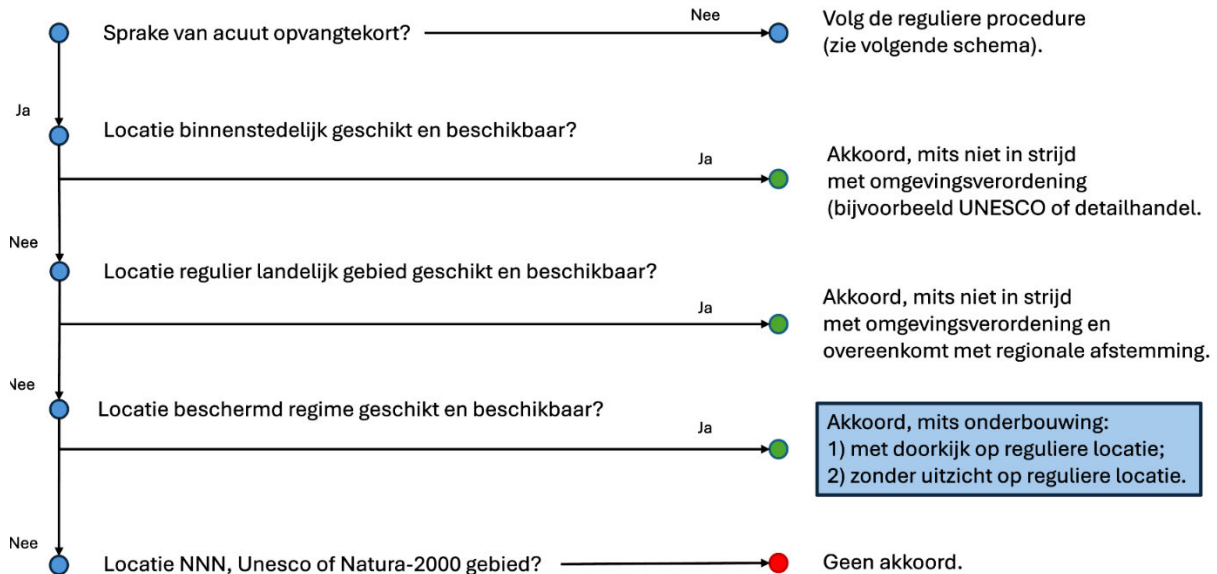
Inhoud

1. Korte procedure (opvang max. 1 jaar).....	2
2. Reguliere procedure (opvang max. 10 jaar).....	4
Bijlage I - Opbouw van het locatieonderzoek.....	6

1. Korte procedure (opvang max. 1 jaar)

Als landelijk sprake is van een acuut tekort aan opvangvoorzieningen en gemeenten dringend worden verzocht op korte termijn tijdelijke opvanglocaties te realiseren, dan bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de reguliere procedure. Bij opvangvoorzieningen die voor maximaal één jaar worden ingericht, kan de gemeente de verkorte procedure van de aanvraag voor een ontheffingsverzoek doorlopen. Zie het stroomschema en de beschrijving van de te doorlopen procedure hieronder.

Stroomschema – Korte procedure: tijdelijke ontheffing voor maximaal 1 jaar



Beschrijving stappenplan – Korte procedure: tijdelijke ontheffing voor maximaal 1 jaar

Stap 1 – Binnenstedelijk

De gemeente volgt de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt eerst door de gemeente gekeken of er binnenstedelijk een geschikte en beschikbare locatie is voor het opvangen van de vluchtelingen. Als dit het geval is, kan de ontwikkeling doorgaan, maar er moet rekening gehouden worden met de UNESCO-gebieden, waar de regels ook binnenstedelijk van toepassing zijn. Ook moet de gemeente rekening houden met andere disciplines, zoals mobiliteit, vaarwegen, detailhandel, et cetera.

Stap 2 – Landelijk gebied

Als er geen geschikte en beschikbare locatie binnenstedelijk te vinden is, kan de gemeente contact opnemen met de provincie over de mogelijkheden (de geschiktheid en de beschikbaarheid van een locatie) in het Landelijk Gebied (gebied zonder beschermingsregimes). De gemeente moet zich houden aan de instructieregels in de omgevingsverordening. Het plan wordt tevens voorzien van een ruimtelijk kwaliteitsadvies door onze interne adviseurs ruimtelijke kwaliteit. Ook moet er rekening worden gehouden met de richtlijnen van het COA.

Stap 3 – Bijzonder Provinciaal Landschap

Als er geen geschikte en beschikbare locatie in het landelijk gebied te vinden is, dan kan de gemeente contact opnemen met de provincie over de mogelijkheden (de geschiktheid en de beschikbaarheid van een locatie) in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). De gemeente kan een ontheffingsverzoek indienen. Hierin dient goed onderbouwd te worden dat sprake is van een acuut tekort aan opvangvoorzieningen, en dat binnenstedelijk of in het landelijk gebied op zeer

korte termijn geen geschikte en beschikbare locatie te vinden is. De provincie helpt de gemeente zo snel mogelijk (binnen wettelijke termijn van 8 weken) bij het doorlopen van deze procedure. Een uitgebreid locatieonderzoek is in deze fase niet nodig. De focus ligt hierbij op de onderbouwing waarom er geen andere alternatieven zijn en waarom het BPL de enige geschikte en beschikbare locatie op dat moment is voor de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen. De conceptonthefing wordt voorgelegd aan GS. Het verlenen van dergelijke ontheffing is een bevoegdheid van GS.

Een ontheffingsaanvraag moet in ieder geval de volgende elementen bevatten (op grond van art. 6.11, lid 4 Omgevingsverordening NH2022):

- Een beschrijving van de redenen waarom ontheffing wordt gevraagd;
- Een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de regels waarvan ontheffing wordt gevraagd; en
- Een verbeelding van het beoogde werkingsgebied van de gevraagde ontheffing.

Op grond van artikel 2.32 Omgevingswet moeten Gedeputeerde Staten (GS) in het ontheffingsbesluit motiveren dat sprake is van een onevenredige belemmering van de gemeentelijke taakuitoefening in verhouding tot het belang dat wordt gediend met de regel waarvan ontheffing is gevraagd.

De eisen die GS bij het verlenen van een ontheffing kunnen stellen, zijn bijvoorbeeld:

- De bouw/aanleg vindt zodanig plaats dat er geen onomkeerbare aantasting plaatsvindt van de voorkomende kernkwaliteiten;
- De landschappelijke inpassing vindt zodanig plaats dat de tijdelijke aantasting van de kernkwaliteit zo beperkt mogelijk is.

Stap 4 – Vervolgproces RO

De gemeente kan een ontheffingsverzoek indienen bij de betreffende RO-adviseur van de provincie. Deze neemt de nodige acties, waaronder:

- Ondersteunen van gemeenten bij het uitzoeken van een geschikte en beschikbare locatie;
- De mogelijke locaties in beeld brengen en de geschiktheid ervan adviseren;
- Een lijst maken van geschikte locaties en de beschikbaarheid op korte termijn evalueren, bijvoorbeeld door te kijken naar pachtcontracten (zowel kort- als langlopend), gemeentelijk eigendom en eigendom van derden;
- Betrekken van bestuurders;
- Gemeenten voorzien van advies en ondersteuning bij het opstellen van de concept-ontheffingsaanvraag;
- Conceptonthefing wordt ter advisering aan de PS-commissie voorgelegd. Dit wordt per geval bekeken.

Nota bene

Met ontwikkeling in gebieden in het [Natuurnetwerk Nederland](#) (NNN) gaat de provincie zeer terughoudend om. Voor een ontwikkeling in het NNN moet aangetoond worden dat de ontwikkeling de natuur niet aantast en/of dat deze voldoet aan de voorwaarden voor het natuurcompensatieplan en de overeenkomst met de provincie. Meer informatie over dit proces staat in de [wegwijzer NNN](#). In UNESCO- en Natura 2000-gebieden is er geen ontwikkeling mogelijk. Dat zijn door het Rijk aangewezen locaties waarvoor de provincie het bevoegd gezag is voor het beheren en beschermen.

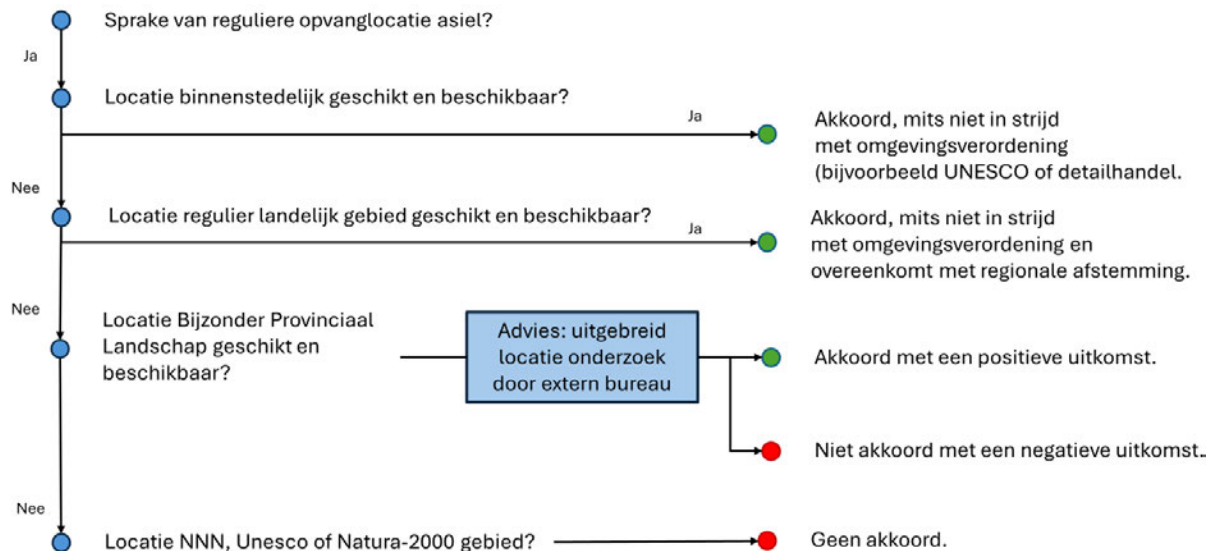
Participatie

De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het informeren en tijdig betrekken van omwonenden en belanghebbenden rondom deze ontwikkeling.

2. Reguliere procedure (opvang max. 10 jaar)

De reguliere procedure is bedoeld voor ontheffingsverzoeken in Beschermd Provinciaal Landschap ter realisatie van opvanglocaties die voor langere tijd, maximaal 10 jaar, worden ingericht. Zie het stroomschema en beschrijving van de procedure hieronder.

Stroomschema – Reguliere procedure: tijdelijke ontheffing voor maximaal 10 jaar



Beschrijving stappenplan – Reguliere procedure: tijdelijke ontheffing voor maximaal 10 jaar

Stap 1 – Binnenstedelijk

De gemeente volgt de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt eerst door de gemeente gekeken of er binnenstedelijk een geschikte en beschikbare locatie is voor het opvangen van de vluchtelingen. Als dit het geval is, kan de ontwikkeling doorgaan. Hierbij moet altijd rekening worden gehouden met de UNESCO-gebieden, waar de regels ook binnenstedelijk van toepassing zijn. Ook moet de gemeente rekening houden met andere disciplines zoals mobiliteit, wegen/vaarwegen, detailhandel etc.

Stap 2 – Landelijk gebied

Als er geen geschikte en beschikbare locatie binnenstedelijk te vinden is, kan de gemeente contact opnemen met de provincie over de mogelijkheden in het Landelijk Gebied (gebied zonder beschermingsregimes). De gemeente moet zich houden aan de instructieregels van de omgevingsverordening. Het plan wordt tevens voorzien van een ruimtelijk kwaliteitsadvies door onze interne adviseurs ruimtelijke kwaliteit. Ook moet de gemeente rekening houden met de richtlijnen van het COA.

Stap 3 – Bijzonder Provinciaal Landschap

Als er geen geschikte en beschikbare locatie in het Landelijk Gebied te vinden is, dan kan de gemeente contact opnemen met de provincie over de mogelijkheden (de geschiktheid en de beschikbaarheid van een locatie) in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). De gemeente kan voor het realiseren van de asielopvang in BPL een ontheffing aanvragen. Hierbij adviseren we de gemeente om altijd een locatieonderzoek te laten uitvoeren door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Op pagina 6 van dit document is beschreven waaraan een locatieonderzoek kan voldoen.

Een aanvraag moet in ieder geval de volgende elementen bevatten (op grond van art. 6.11 lid 4 Omgevingsverordening NH2022):

- Een beschrijving van de redenen waarom ontheffing wordt gevraagd;
- Een beschrijving van de mogelijke gevolgen van de ontheffing voor het belang dat beschermd wordt door de regels waarvan ontheffing wordt gevraagd; en
- Een verbeelding van het beoogde werkingsgebied van de gevraagde ontheffing.

Op grond van artikel 2.32 Omgevingswet moeten de Gedeputeerde Staten (GS) in het ontheffingsbesluit motiveren dat er sprake is van een onevenredig belemmering van de gemeentelijke taakuitoefening in verhouding tot het belang dat wordt gediend met de regel waarvan ontheffing is gevraagd.

De eisen die de GS bij het verlenen van een ontheffing kunnen stellen, zijn bijvoorbeeld:

- Opstellen van een rapportage van de huidige staat van de kernkwaliteiten;
- Opstellen van een plan hoe de gemeente straks die oorspronkelijke situatie denkt te kunnen herstellen;
- Aantonen dat bij de inrichting de bepaalde kwaliteiten niet onnodig te beschadigen (bijvoorbeeld niet dempen van sloten, zo min mogelijk grondbewerkingen, niet ophogen of belasten);
- Compenserende maatregelen.

Stap 4 – Vervolgproces RO

De gemeente kan een ontheffingsverzoek indienen bij de betreffende RO-adviseur en de RO-adviseur neemt de nodige acties, zoals:

- Gemeenten ondersteunen bij een locatieonderzoek;
- De mogelijke locaties in beeld brengen en de geschiktheid ervan adviseren;
- Een lijst maken van geschikte locaties en de beschikbaarheid op korte termijn evalueren, bijvoorbeeld door te kijken naar pachtcontracten (zowel kort- als langlopend), gemeentelijk eigendom en eigendom van derden;
- Betrekken van bestuurders;
- Gemeenten voorzien van advies en ondersteuning bij het opstellen van de concept-ontheffingsaanvraag;
- De conceptontheffing wordt ter advisering aan de PS-commissie voorgelegd. Dit wordt per geval bekeken.

Nota bene

Met ontwikkeling in gebieden in het [Natuurnetwerk Nederland](#) (NNN) gaat de provincie zeer terughoudend om. Voor een ontwikkeling in het NNN moet aangetoond worden dat de ontwikkeling de natuur niet aantast en/of dat deze voldoet aan de voorwaarden voor natuurcompensatieplan en overeenkomst met de provincie. Meer informatie over dit proces staat in de [wegwijzer NNN](#). In UNESCO- en Natura 2000-gebieden is geen ontwikkeling mogelijk. Dat zijn door het Rijk aangewezen locaties waarvoor de provincie voor het beheren en beschermen het bevoegd gezag is.

Participatie

De gemeente is zelf verantwoordelijk voor het informeren en tijdig betrekken van omwonenden en belanghebbenden rondom deze ontwikkeling.

Bijlage I. Opbouw van het locatieonderzoek

Om tot een geschikte locatie te komen voor de realisatie van structurele asielopvang/huisvesting (reguliere procedure) adviseert de provincie om een locatieonderzoek uit te laten voeren door een extern bureau. Een locatieonderzoek is noodzakelijk indien de gemeente een verzoek doet tot ontheffing van de regels voor Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) in de Omgevingsverordening. De gemeente moet in dat geval aantonen dat alle mogelijke locaties zijn overwogen en aantonen waarom de locatie in BPL de enige mogelijke optie is voor realisatie van structurele asielopvang/huisvesting.

De provincie adviseert een locatieonderzoek in drie stappen:

- I. Brede inventarisering van potentiële locaties
- II. Trechtering naar kleinere set kansrijke locaties op basis locatie eisen
- III. Analyse van kansrijke locaties op basis van ruimtelijke locatiemarken

Bij alle stappen adviseert de provincie om het COA mee te nemen in het vaststellen van basiscriteria en locatiemarken. In de realisatie van structurele asielopvang is het COA immers de initiatiefnemer en gebruiker. Ook adviseert de provincie om de gemeenteraad mee te nemen in het proces tot vaststelling van basiscriteria en ruimtelijke locatiemarken.

Bij stap I adviseert de provincie om alle mogelijke potentiële locaties binnen de gemeente in beeld te brengen. De gemeente kan hierbij overwegen om de gemeenteraad en bewoners te vragen om mee te denken bij deze brede inventarisering.

Bij stap II adviseert de provincie om een trechtering aan te brengen van de brede set potentiële locaties, naar een kleinere set van kansrijke locaties. Deze trechtering kan plaatsvinden op basis van de volgende locatie eisen:

- a. Locatiegrootte
- b. Minimaal aantal opvangplekken
- c. Afstand tot voorzieningen

Bij stap III adviseert de provincie in iedere geval om de volgende ruimtelijke locatiemarken mee te wegen:

1. Ecologie
 - a. Natuur Netwerk Nederland (NNN)
 - b. Natura-2000
 - c. Flora en Fauna
 - d. Stikstof
2. Water
 - a. Oppervlaktewater
 - b. Grondwater
 - c. Waterveiligheid
3. Bodem
 - a. Archeologie
 - b. Milieukwaliteit
 - c. Niet gesprongen explosieven of Ontploffbare Oorlogsresten
 - d. Asbest
4. Geotechniek
 - a. Hoogteligging
 - b. Bodemgesteldheid
5. Landschappelijk en erfgoedwaarden

6. Planologie

- a. Omgevingsplan
- b. Provinciale Omgevingsverordening
- c. Gemeentelijk beleid
- e. Geluid
- f. Externe veiligheid
- g. Luchtkwaliteit
- h. MER
- i. Milieuzonering
- j. Luchthavenindelingsbesluit
- k. Planschade

7. Mobiliteit

- a. Wegenstructuur
- b. Parkeren
- c. Rail

8. Civiele techniek

- a. Kabels en leidingen
- b. Riolering
- c. Kunstwerken
- d. Bouwrijp maken (BRM) – ophogen
- e. Afwatering
- f. Ontwatering en drooglegging

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 september 2025 14:14
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Afspraak maken voor overleg BL/NNN

Hoi 5.1.2e

Ik zie net dat mijn overleg tot 15.15uur gaat duren.
Zal ik jou even bellen als het overleg is afgerond?

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @heemstede.nl>
Verzonden: woensdag 3 september 2025 08:59
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak maken voor overleg BL/NNN

Beste 5.1.2e

Ja prima om de gesprekken zo in te richten. Ik bel je donderdag 15:00 uur.

In de bijlage het onderzoek voor de speellocatie.

Met vriendelijke groeten, 5.1.2e



5.1.2e
5.1.2e
023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e @heemstede.nl | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

Van: 5.1.2e [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>
Verzonden: dinsdag 2 september 2025 17:13
Aan: 5.1.2e [redacted] <[\[redacted\]@heemstede.nl](mailto:[redacted]@heemstede.nl)>
CC: 5.1.2e [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>
Onderwerp: RE: Afspraak maken voor overleg BL/NNN

Hoi 5.1.2e [redacted]

Ik stel voor dat we voor het gesprek over het verkennen van een opvanglocatie en een woonwagenlocatie een apart gesprek inplannen. Dit gesprek zou ik dan graag samen met 5.1.2e [redacted] voeren.

Voor wat betreft de speellocatie.

Dat is een gesprek waar ik een collega die betrokken is bij het NNN wil betrekken.

Het onderzoekje dat is gedaan, kan je dat al delen met ons.

Ik kan je donderdag na 15u bellen en dan kunnen we onze agenda's naast elkaar leggen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e [redacted]

5.1.2e [redacted]

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e [redacted]

E 5.1.2e [redacted] <[\[redacted\]@noord-holland.nl](mailto:[redacted]@noord-holland.nl)>

Bereikbaar op: ma di do vr



Van: 5.1.2e <[redacted]@heemstede.nl>
Verzonden: maandag 1 september 2025 15:28
Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak maken voor overleg BL/NNN

Beste 5.1.2e

De andere twee onderwerpen zijn:

- mogelijkheid verkennen voor opvanglocatie van asielzoekers in het BL/NNN;
- mogelijkheid verkennen voor woonwagenlocatie in het BL.

Met vriendelijke groeten, 5.1.2e



5.1.2e <[redacted]>
5.1.2e <[redacted]>
023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e <[redacted]@heemstede.nl> | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 1 september 2025 10:40
Aan: 5.1.2e <[redacted]@heemstede.nl>
CC: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Afspraak maken voor overleg BL/NNN

Hoi 5.1.2e

Kun je aangegeven welke initiatieven het zijn naast de speellocatie?
En misschien ook vast op hoofdlijnen de vraag aangegeven?

Ik kan dan beoordelen of ik mijn collega van NNN moet vragen ook bij het gesprek aanwezig te zijn.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e [noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)

Bereikbaar op: ma di do vr



Van: 5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)>

Verzonden: donderdag 28 augustus 2025 15:55

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

CC: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Onderwerp: Afspraak maken voor overleg BL/NNN

Beste 5.1.2e

Ik heb geprobeerd je te bellen, maar kreeg je voicemail, vandaar even via de mail. Graag zou ik een afspraak met je inplannen om binnenkort een aantal initiatieven in het BL-gebied/NNN gebied te bespreken met je. Inmiddels is ook het onderzoekje naar de kwaliteiten voor de speellocatie klaar. Wanneer zou je kunnen? Ik hoor het wel.

Met vriendelijke groeten, 5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e

023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede

5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede

Afwezig op vrijdag

5.1.2e

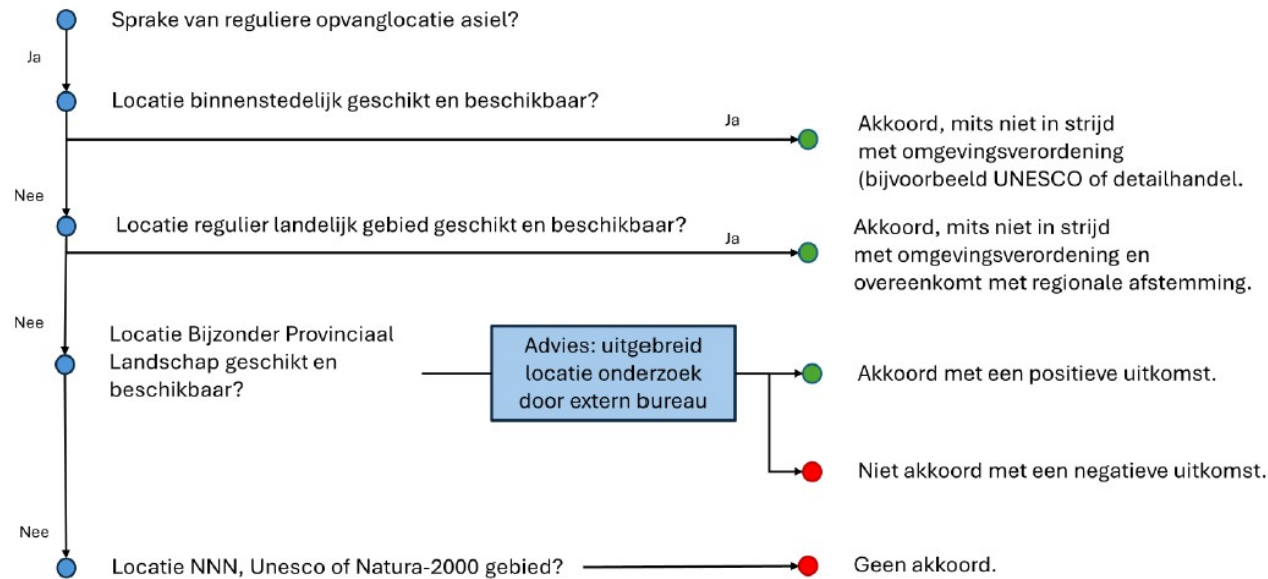
Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 17 oktober 2025 18:33
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Documenten verkenning opvanglocatie asielzoekers
Bijlagen: 4. Procedure ontheffing realisatie opvang vluchtelingen in BPL (PNH) (1).pdf

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals afgesproken hebben wij naar bijgaande documenten gekeken met als uitgangspunt dat deel gaan uitmaken van een mogelijk ontheffingsverzoek voor een of meerdere AZC locaties in BL (voorheen BPL) in Heemstede.
De bevindingen van 5.1.2e neem ik mee in deze mail.

Bij jullie is bekend dat wij een procedure hebben vastgelegd voor deze aanvragen. Ik ga ervan uit dat de reguliere procedure voor een opvang van maximaal 10 wordt toegepast (zie bijlage).
Mede voor mijn gemak geef ik onderstaand eerst het stroomschema weer om vervolgens aan de hand van de stap onze bevindingen weer te geven.

Stroomschema – Reguliere procedure: tijdelijke ontheffing voor maximaal 10 jaar



Binnenstedelijk/landelijk gebied

Het locatieonderzoek Heemstede voor de opvang van asielzoeker van 7 oktober 2024 (met bijlagen) ziet op een onderzoek naar potentiële locaties, binnenstedelijk en in het landelijk gebied. De gemeente heeft voor deze locatie geen ontheffing van de instructieregels van de Omgevingsverordening NH2022 nodig. Voorwaarde is wel dat de locatie in het landelijk gebied liggen in/aan een kern of dorpslint (let op de definitie in de OVN2022, 4^{de} wijziging wordt iets aangescherpt). De gemeente zet goed uiteen waarom Heemstede de locatie in NNN en BPL later overweegt.

Hoe de gemeente tot een locatiekeuze komt wordt helder omschreven in paragrafen ‘Aanpak’.

P.7 het is niet heel duidelijk wat uiteindelijk de omvang van de locaties zou moeten zijn in of exclusief voorzieningen.

P.18 Waarom heet dit overige locaties? Nij de kanttekening wordt een aantal keer opgemerkt dat de ontwikkelmogelijkheid afhangt van de eigenaar. Duidelijk moet worden of dit nu wel/of niet een belemmering vormt.

P.19 hier staat dat locaties pas in beeld komen bij een langere exploitatieperiode. Geldt dat ook voor 10 jaar exploitatie, waar voor BPL ook op aangestuurd wordt? Dan kan net zo goed 10 jaar voor deze locaties onderzocht worden, en worden bekeken of de benodigde investering voor nutsvoorzieningen haalbaar is.

P.22 Uit het locatieonderzoek komt naar voren dat er 3 mogelijke geschikte locaties zijn. In de krant hebben we kunnen lezen dat de gemeente raad besloten heeft, geen AZC te realiseren op de locatie Binnenweg of op het terrein van Sein. Als dit leidt tot een keuze voor een AZC in het BL moet goed gemotiveerd worden, waarom deze locaties afvallen. Uit het locatieonderzoek kan ook niet goed worden opgemaakt waarom vooruitlopend op de woningbouwontwikkeling Manpad er nergens binnen het plangebied ruimte is voor de realisatie van een AZC voor een periode van maximaal 10 jaar (= maximale ontheffingsperiode), zeker nu de gemeente ook uitgaat van een locatie van minimaal 5 jaar.

Bijzonder landschap

Als de gemeente goed kan motiveren dat er geen geschikte binnenstedelijke locaties of locaties in het landelijk gebied beschikbaar zijn, is het voorstelbaar dat de gemeente onderzoekt of er mogelijkheden zijn binnen het BL.

Het is dan aan de gemeente op basis van de eerste BL analyse met een locatieonderzoek te komen tot een locatiekeuze. In de analyse is aangegeven dat de NNN locaties voorlopig niet worden onderzocht. Als PNH hebben wij in de 'Procedure ontheffing realisatie opvang vluchtelingen in BPL' aangegeven dat een locatie in het NNN geen opties is. In de lijst met mogelijke locaties genoemd in de 'Analyse BPL' staat ook een aantal locaties in het NNN. Onze voorkeur gaat niet uit naar locaties in BL die liggen op een buitenplaats die omsloten door het NNN. Wat me opvalt in het document is dat de nummer van de onderzoekslocaties niet gelijk is aan de nummer van de locatie in het onderzoek naar binnenstedelijke locaties.

Mijn voorstel is dat de gemeente op basis van een locatieonderzoek tot een keuze voor locaties komt en dit aan ons voorlegt. Wij kunnen het onderzoek bespreken, maar ik zal het in elk geval voorleggen aan onze specialisten op het gebied van BL zodat zij hier een deskundig oordeel over kunnen geven.

Ik hoop dat jullie hier voldoende aan hebben. Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik deze graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Provincie Noord-Holland
Houtplein 33, 2012 DE Haarlem

M 06 5.1.2e

E 5.1.2e @noord-holland.nl

Bereikbaar op: ma di do vr



Van: 5.1.2e @heemstede.nl>

Verzonden: donderdag 18 september 2025 14:13

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

cc:5.1.2e [redacted]@heemstede.nl>

Onderwerp: Documenten verkenning opvanglocatie asielzoekers

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Zoals gisteren toegezegd in ons overleg hierbij de rapporten van het bureau Sweco. Dit gaat om de locatieverkenning en een 5-tal bijlages. Daarnaast is er een BPL/BL-analyse toegevoegd dat ook door Sweco is uitgevoerd. Dit gaat om een Quicksan analyse kernkwaliteiten BPL – voor de potentiële opvanglocaties van asielzoekers. Mochten er tussentijds nog vragen over zijn hoor ik die graag en anders tot 6 oktober!

Met vriendelijke groeten, Bauke



5.1.2e [redacted]
5.1.2e [redacted]
023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

5.1.2e

Van: 5.1.2e @heemstede.nl>
Verzonden: donderdag 26 februari 2026 14:16
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Verkennen mogelijkheden uitbreiding opvangunits Oude Slot
Bijlagen: Tijdelijke omgevingsvergunning realiseren 10 tijdelijke woonunits het plaatsen van een hek en aanleggen pad.docx (8).pdf; 2026 02 25 Situatietekening Het Oude Slot - uitbreiding woonunits.jpeg; Aanvraag BPL parkeerterrein Oude Slot (16-12-2022).pdf

Beste 5.1.2e

Vanmorgen hebben we gesproken over het verkennen van de mogelijkheden om de opvanglocatie (Oekraïne) op de parkeerplaats van het Oude Slot met 3 woonunits uit te breiden. 27 juni 2023 is hier een omgevingsvergunning voor afgegeven voor max 10 jaar nadat de gemeente een ontheffing hiervoor had gekregen voor het BL (toen BPL). Zie voor de aanvraag ontheffing en de omgevingsvergunning de bijlage.

De vraag is nu of er mogelijkheden zijn voor een uitbreiding van het aantal woonunits met 3 units. Hiervoor is een parkeerberekening gedaan en er is ruimte over bij het Oude Slot om twee parkeervakken te benutten voor opvangunits. 5.2.1 5.2.1. Ik hoor graag of de provincie mogelijkheden ziet voor een ontheffing van het BL op deze locatie en onder welke voorwaarden.

Het gaat om de 3 woonunits die op de situatietekening in het westen getekend zijn (de bocht om). De andere woonunits zijn bestaand (zie bijlage situatietekening).

Ik hoor graag of er vragen zijn.

Met vriendelijke groeten, Bauke



5.1.2e
5.1.2e
023-5.1.2e Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e @heemstede.nl | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

Burgemeester en wethouders hebben op 27 juni 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: : Het in afwijking van de bestemming "Natuur-2" met de specifieke aanduiding "parkeerterrein" realiseren van 10 tijdelijke woonunits, een gezamenlijke woonkamer, het plaatsen van een hek en aanleggen pad (voor max. 10 jaar, vanaf het in gebruik nemen van de woonunits)
- Locatie: : parkeerterrein van het Oude Slot, Ir. Lelylaan 6
- Activiteiten: : Bouwen
Afwijken bestemmingsplan
aanleggen
- Zaaknummer: : 1195898
- Aanvrager: : Gemeente Heemstede
5.1.2e
Raadhuisplein 1
2101HA Heemstede

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten de tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De reguliere besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

Bouwen

Juridische grondslag

Het is op grond van artikel 2.1, eerste lid onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden te bouwen zonder omgevingsvergunning. In artikel 2.10, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de toetsingscriteria vastgelegd voor een omgevingsvergunning voor het bouwen. In het kader van deze aanvraag moet getoetst worden of:

- a. Aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan het Bouwbesluit;

- b. Aannemelijk is gemaakt dat de activiteit voldoet aan de Bouwverordening Heemstede;
- c. De activiteit in strijd is met planologische voorschriften. Het gaat om het bestemmingsplan, de beheerverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens provinciale verordening, of algemene maatregel van bestuur op grond van artikel 4.1 lid 3 respectievelijk 4.3 lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- d. De activiteit in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Bovenstaande toetsingscriteria geven geen aanleiding de vergunning te weigeren.

Bestemmingsplan

Het plan ligt binnen het plangebied van bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden – eerste herziening" en bestemmingsplan "Aanvullende voorschriften parkeren".

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden - eerste herziening". Het verzoek is daarom op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mede in aanmerking genomen als verzoek omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Zie daarvoor hieronder.

Het plan is in overeenstemming met bestemmingsplan "Aanvullende voorschriften parkeren".

Het betreft hier een zogenoemd paraplubestemmingsplan dat voor het hele grondgebied van Heemstede geldt.

Volgens artikel 3.1 van de planvoorschriften van dit bestemmingsplan moet bij de oprichting van een nieuw bouwwerk, de vergroting van een bestaand bouwwerk en/of de verandering in functie op het bijbehorende bouwperceel worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de Nota Parkeernormen Heemstede.

In de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende bijlage "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie het Oude slot" wordt uiteengezet dat met dit plan wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Heemstede en daarmee aan bestemmingsplan "Aanvullende voorschriften parkeren".

Welstand

Op grond van artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is uitgezonderd van de toets aan redelijke eisen van welstand bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. Het betreft hier een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is. Toetsing aan redelijke eisen van welstand is daarom niet aan de orde.

Afwijken bestemmingsplan

Juridische grondslag

Het is op grond van artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verboden af te wijken van het bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning.

In artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is aangegeven dat een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. Volgens artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4, aanhef en onder 11 kan voor dit bouwplan met een reguliere procedure een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden verleend omdat het hier gaat om een tijdelijke omgevingsvergunning voor de termijn van 10 jaar.

Strijdigheid met bestemmingsplan

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan "Landgoederen en groene gebieden eerste herziening". Het bouwplan is gesitueerd op de bestemming "Natuur-2". Volgens artikel 14.1.1 van de planvoorschriften zijn de gronden op deze bestemming bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden, waaronder mede begrepen de leefgebieden van dieren en planten en – voor zover van toepassing – de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden;
- b. het behoud en herstel van landschappelijke tuinen;
- c. behoud van openheid, ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (deze aanduiding staat ter plaatse van de situering van de woonunits op de plankaart)

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdag 14 september 2023 tot en met woensdag 11 oktober 2023 ter inzage gelegen. Wij hebben in deze periode een schriftelijke zienswijze ontvangen van een omwonende. De zienswijzen zijn voor ons geen aanleiding om van vergunning- verlening af te zien.

Voor onze overwegingen naar aanleiding van de zienswijze verwijzen wij naar de van deze omgevingsvergunning deel uitmakende bijlage.

Motivering afwijken bestemmingsplan

Aanleiding en urgentie

Er is een urgente opgave om statushouders en vluchtelingen te huisvesten. De druk op de asielketen is op dit moment hoog, wat leidt tot verhoogde gemeentelijke taakstellingen voor het huisvesten van statushouders en vluchtelingen. Heemstede wil deze mensen een veilige plek bieden. Voor nu en in de toekomst. Hiervoor zijn momenteel verschillende locaties in gebruik, zowel met tijdelijke woonunits als in gemeentelijk vastgoed.

De raad heeft op 11 maart 2022 besloten bij te dragen aan de regionale opgave crisis- en noodopvang, te realiseren voor vluchtelingen uit Oekraïne. Naar aanleiding hiervan is besloten de locaties Kerklaan 61 en Glipperweg 57 in te zetten voor tijdelijke crisis- en noodopvang. In totaal worden hier inmiddels ongeveer 90 Oekraïense vluchtelingen opgevangen. Daarnaast heeft de raad op 4 april 2022 een aantal locaties, waaronder het parkeerterrein aan de Kohnstammlaan aangewezen voor de verdere uitwerking en het voorbereiden van de benodigde procedures om tijdelijke crisis- en noodopvang te realiseren voor circa 60 Oekraïense vluchtelingen. Voor dit doel zijn in totaal 30 noodwoningen (22 kleinere, 8 grotere) aangekocht met bij elkaar plek voor ongeveer 60 mensen, afhankelijk van het aantal kinderen. Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor tijdelijke noodopvang op het parkeerterrein van de Kohnstammlaan. Deze noodopvang is al een keer verlengd. De nieuwe tijdelijke omgevingsvergunning voor de Kohnstammlaan loopt tot en met 31 januari 2024. Er moet een alternatieve locatie worden ingericht voor de bewoners van de woonunits aan de Kohnstammlaan.

Op dit moment wordt hard gewerkt om de invulling van de opgave verder vorm te geven. Hierbij streeft de gemeente structurele oplossingen in de vorm van permanente locaties voor flexwoningen na. Hiervoor wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar drie locaties (Kerklaan 61, Glipperweg 55 - 57 (Princehof) en Lieven de Keylaan 24). Voor de komende drie tot tien jaar (met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden) is er echter, in aanvulling op de permanente locaties, dringend behoefte aan één of meerdere locaties voor tijdelijke (semipermanente) huisvesting, mede omdat de huidige locatie aan de Kohnstammlaan niet geschikt is voor langer gebruik. Er is een brede verkenning gedaan naar potentiële locaties die in aanmerking komen als tijdelijke (semipermanente) locatie. Op het parkeerterrein bij het Oude Slot de ziet Gemeente Heemstede de mogelijkheid om maximaal tien wooneenheden met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren voor een periode van maximaal tien jaar. Na een periode van vier jaar wordt tussentijds geëvalueerd of deze locatie, gelet op de ontwikkelingen, nog noodzakelijk is. Op 23 maart 2023 heeft de raad krediet vrijgegeven om te starten met de voorbereidingen voor het inrichten van het parkeerterrein Oude Slot als tijdelijke opvanglocatie.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde en van deze omgevingsvergunning deel uitmakende "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie het Oude Slot" van Equipe Adviseurs.

Aanleggen

Op grond van artikel 2.1 lid 1 aanhef en onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 14.1.1 aanhef en onder a van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Landgoederen en groene gebieden- eerste herziening' is voor dit project een omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen vereist. Artikel 14.4.3 van de planvoorschriften geeft aan dat een omgevingsvergunning voor het aanleggen kan worden verleend als door de uitvoering van de werkzaamheden

- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- deze in het belang zijn van het herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en/of landschappelijke waarden. Daarnaast geeft artikel 14.4.4 van de planvoorschriften aan dat een advies moet worden gevraagd aan het hoogheemraadschap.

In dit geval worden door de uitvoering van de werkzaamheden de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig aangetast. Hiervoor verwijzen wij naar de bijgevoegde en van deze omgevingsvergunning deel uitmakende "Ruimtelijke onderbouwing tijdelijk afwijken bestemmingsplan locatie het Oude Slot" van Equipe Adviseurs.

Daarnaast heeft het Hoogheemraadschap van Rijnland positief geadviseerd. Zie daarvoor ook genoemde ruimtelijke onderbouwing.

Hiernaast is een vergunning op grond van de Waterwet vereist. Het Hoogheemraadschap Rijnland heeft deze watervergunning op 28 september 2023 verleend. Overigens maakt de Waterwet geen deel uit van het systeem van de omgevingsvergunning onder de nu geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De vergunning op grond van de Waterwet is dus niet van belang in het kader van deze omgevingsvergunning.

Tijdelijkheid

Op grond van artikel 2.23 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlenen wij de omgevingsvergunning voor een bepaalde termijn. Op grond van artikel 2.23a, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de vergunninghouder verplicht om het terrein uiterlijk 10 jaar na het in gebruik nemen van de woonunits in de bij het in gebruik nemen bestaande toestand te herstellen.

Na vier jaar vindt een herijkingsmoment plaats. Op dat moment wordt bepaald of de locatie nog steeds noodzakelijk is of dat er betere locaties beschikbaar zijn en deze locatie kan worden opgeheven.

Heemstede, **31 OKT. 2023**
datum besluit:
datum verzending: **01 NOV. 2023**

burgemeester en wethouders van Heemstede,
de secretaris. de burgemeester.

5.1.2e

mevr. H.W. de Vos

mevr. mr. A.C. Nienhuis

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Zorgt u ervoor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de verzenddatum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Zorg dat u de juiste informatie in uw bezwaar zet

In uw bezwaar zet u in elk geval:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw bezwaar schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (stuur ook een kopie mee van deze brief);
- de reden en onderbouwing waarom u het niet eens bent met ons besluit;
- uw handtekening.

U kunt uw bezwaarschrift op twee manieren indienen

- Per post: College van burgemeester en wethouders
Postbus 352
2100 AJ Heemstede
- Digitaal: via het webformulier op de gemeentelijke website:
www.heemstede.nl/bezwaar

Ons besluit blijft gelden totdat wij op uw bezwaar hebben beslist

In spoedeisende gevallen kunt u ook een voorlopige voorziening vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland nadat u een bezwaarschrift bij ons heeft ingediend. U betaalt griffiekosten aan de rechtbank als u vraagt om een voorlopige voorziening.

U kunt schriftelijk of digitaal om een voorlopige voorziening vragen:

- Per post: Rechtbank Noord-Holland
Bestuursrecht Algemeen
Postbus 1621
2003 BR Haarlem
- Digitaal: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>
U heeft dan een digitale handtekening (DigiD) nodig. De voorwaarden leest u op de website.

Stuur ook altijd een kopie van uw bezwaarschrift mee.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

- Aanvraagformulier;
- Ruimtelijke onderbouwing;
- Advies brandweer;
- Advies Omgevingsdienst;
- Beantwoording zienswijze;
- 4 bouwtekeningen.

Voorschriften

- Deze vergunning of een afschrift hiervan moet tijdens de werkzaamheden op het perceel aanwezig zijn;
- Wij kunnen deze vergunning intrekken als daarvan niet binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van deze vergunning gebruik is gemaakt;
- Zie voor overige voorschriften de bijgevoegde bijlage.

Melding overgang vergunning

Deze omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft.

Indien deze omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder, meldt de aanvrager, en/of de vergunninghouder dat ten minste een maand voordien aan het college van burgemeester en wethouders, onder vermelding van de volgende gegevens:

- a. zijn naam en adres;
- b. de omgevingsvergunning of omgevingsvergunningen krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. de naam, het adres en het telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- e. het beoogde tijdstip dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor de onder c bedoelde persoon.

Zie artikel 2.25 lid 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4.8 van het Besluit omgevingsrecht.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzending van het besluit.

Specifieke voorwaarden

1. geen

Algemene voorwaarden

Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden bij bouw- en woningtoezicht zijn ingediend: het funderingsplan van het bouwwerk; de constructieve gegevens van het bouwwerk met betrekking tot sterkte en stijfheid; stabiliteitsberekening van het nieuwe en bestaande bouwwerk; gegevens omtrent de technische installaties; kwaliteitsverklaringen; het bouwveiligheidsplan.

Algemene (wettelijke) verplichtingen voor de vergunninghouder

1. Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning moet een begin worden gemaakt met de bouwwerkzaamheden.
2. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces schriftelijk in kennis te worden gesteld:
 - a. de aanvang van de werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. aanvang van de grondverbetering werkzaamheden;en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilliggen.
4. Het bouwtoezicht dient onmiddellijk na voltooiing schriftelijk in kennis te worden gesteld van:
 - a. het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluitleidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil;
 - b. de beëindiging van de werkzaamheden waarop de vergunning betrekking heeft.
5. De bouw moet overeenkomstig de verleende vergunning worden uitgevoerd. Indien u bij nader inzien van de vergunning af wilt wijken, kunt u na overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht vooraf een revisietekening in tweevoud indienen.
6. Het is verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven voordat het bouwwerk gereed is gemeld bij de gemeente. Bovendien is het verboden een bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend, in gebruik te nemen of te geven indien niet overeenkomstig de vergunning is gebouwd.
7. Het is verboden te bouwen, indien de bouw op grond van het bepaalde in artikel 11.1 van de Bouwverordening is stilgelegd.

Gebruik gemeentegrond

Voor het plaatsen van containers en/of bouwmaterialen op gemeentegrond heeft u toestemming van de gemeente nodig. Na de melding aan Bouw- en Woningtoezicht dat u tijdelijk van gemeentegrond gebruik wilt maken, vindt een opname van het terrein plaats. Indien het gebruik van gemeentegrond mogelijk is, wordt voor het tijdelijk gebruik precario geheven. Het is mogelijk dat nog nadere voorwaarden aan het gebruik worden gesteld. Deze worden dan opgenomen in de toestemming tot gebruik van de grond. Eventueel ontstane schade aan gemeente-eigendom wordt op u verhaald.

U kunt het gebruik van gemeentegrond aanvragen via de website van de gemeente Heemstede.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit stelt voorwaarden aan het toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen op of in de bodem of in het oppervlaktewater. Alle bouwstoffen in de hele bouwstoffenketen moeten voldoen aan de maximale samenstellings- en emissiewaarden. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn opgesteld voor stoffen die vaak in bouwstoffen voorkomen en die invloed hebben op de kwaliteit van de bodem. De maximale samenstellings- en emissiewaarden zijn te vinden in Bijlage A van de Regeling Besluit bodemkwaliteit. In beginsel moet van elke partij bouwstoffen de kwaliteit zijn bepaald en de partij moet zijn voorzien van een milieu hygiënische verklaring waarop de kwaliteit staat aangegeven. Als u van plan bent om bouwstoffen, grond of baggerspecie toe te passen moet u dit melden via het [Meldpunt bodemkwaliteit](#). Via het meldsysteem kunt u ook eenmalig de toepassingslocatie van een werk van meer dan 50 m³ schone grond melden. U dient kwaliteitsgegevens van toe te passen grond, baggerspecie en bouwstoffen te kunnen overleggen. Het strijdig toepassen van grond, baggerspecie en bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

Deze vergunning laat onverlet uw eigen verantwoordelijkheid om te voldoen aan het bouwbesluit en de bouwverordening.



**Tijdelijke Huisvestingslocatie
Parkeerterrein Oude Slot**

Legenda

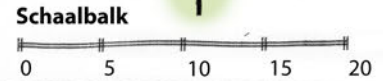


Huiskamerunit
(1 huiskamerunit)



Woonunit (10 units) K = type 1
S = type 2

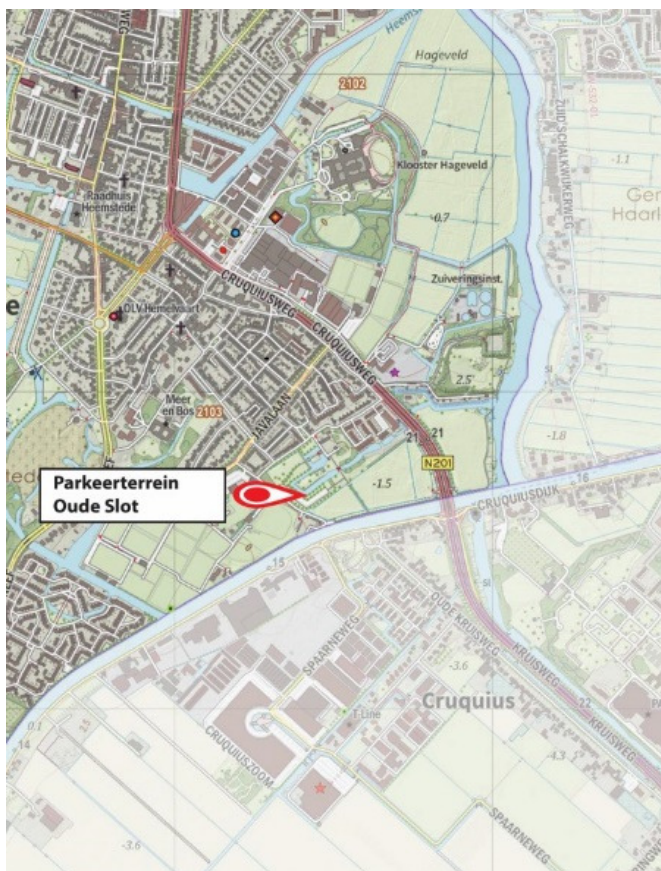
Noordpijl ↑ Noord



Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Aan : Provincie Noord-Holland
Van : Gemeente Heemstede
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Datum : 16 december 2022

Betreft : Tijdelijke huisvesting statushouders en vluchtelingen parkeerterrein nabij Het Oude Slot (Ringvaartlaan)



Figuur 1 Locatie BPL-ontwikkeling

1. Voorgenomen ontwikkeling

Realisatie van een locatie van maximaal 10 woonunits voor semi-permanente huisvesting van woningzoekenden met een urgente woonbehoefte, zoals statushouders en vluchtelingen voor een periode van 3 tot 10 jaar (met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden) op het parkeerterrein nabij Het Oude Slot aan de Ringvaartlaan in Heemstede.

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)



Figuur 2 Locatie parkeerterrein Oude Slot Heemstede (gestippeld is de locatie van het trapveld, waarvoor al eerder een positief ARK-advies is verkregen)



Figuur 3 en 4. Voorbeeld inrichting locatie

2. Motivering verzoek

Op 30 augustus 2022 heeft de gemeente een gemotiveerd verzoek ingediend om medewerking van de provincie voor de tijdelijke huisvesting van statushouders en vluchtelingen op het trapveld nabij Het Oude Slot (verzoek is bijgevoegd; het plangebied is met een stippellijn aangegeven in figuur 2). Op 2 september 2022 is voor dit initiatief door de ARK het volgende advies afgegeven:

'We zijn het eens met de argumentatie voor deze plek. De ontwikkeling tast geen kernkwaliteiten (met name openheid) van het BPL aan. Er is door de aanwezige

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

beplanting reeds sprake van ruimtelijke verdichting, waardoor de woningen vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar zijn.'

Verder is aangegeven dat een nadere ruimtelijke uitwerking en verbeelding gewenst is. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het verzoek is gedaan in het kader van het onderzoek naar de haalbaarheid, net als het nu voorliggende verzoek. Uiteraard vindt in de volgende fase een nadere uitwerking plaats, waarbij ook de omwonenden worden betrokken. Op dat moment zal hierover ook overleg met de provincie plaatsvinden.

Overigens is aangegeven dat nog beter aangesloten zou kunnen worden op de ruimtelijk structuur van Het Oude Slot. De mogelijkheden daartoe worden echter beperkt door de aanwezigheid van een waterkering met bijbehorend beschermingsregime. Dit is nog eens bevestigd in het overleg dat daarover is gevoerd met het Hoogheemraadschap Rijnland.

Door het hoogheemraadschap is verder aangegeven, dat deze locatie lager is gelegen en mogelijk tot extra maatregelen (en kosten) leidt. Tevens heeft het hoogheemraadschap (in tegenstelling tot wat op basis van het geldende bestemmingplan in eerste instantie is aangenomen) aangegeven dat het gemarkeerde deel van het parkeerterrein nabij Het Oude Slot weliswaar is gelegen binnen de beschermingszone van een waterkering, maar dat hiervoor een watervergunning kan worden verleend. Vanwege de hogere ligging en de al aanwezige (half)verharding acht het hoogheemraadschap deze locatie zelfs beter geschikt dan die van het trapveld. Bovendien heeft het terrein waarop de woonunits moeten worden gerealiseerd op dit moment al een stedelijke functie, namelijk die van parkeervoorziening.

Voor de omwonenden van deze locatie is een inloopavond gehouden, waarin zij hun wensen en zorgen kenbaar konden maken. Tijdens deze bijeenkomst hebben zij nadrukkelijk aangegeven dat zij de voorkeur geven aan een locatie die verder van hun woning is gelegen, aangezien daarmee de speelfunctie en het uitzicht op hetv groen behouden blijft.

Bovengenoemde argumenten geven aanleiding om ook voor deze alternatieve locatie een verzoek om medewerking in te dienen.

3. Relevante kernkwaliteiten provinciaal beleidskader BPL

Het trapveld nabij Het Oude Slot behoort tot het BPL 'Spaarnwoude en omgeving'. De kernkwaliteiten voor dit BPL zijn:

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

In BPL Spaarnwoude en omgeving zijn in hoofdlijnen drie landschapstypen: het (veen)polderlandschap in het noordoostelijk en zuidelijk deel, het strandvlaktenlandschap in het noordwestelijk deel en het droogmakerijenlandschap aan de noordzijde. In de Vereenigde Binnenpolder ligt de strandwal met het dorp Spaarnwoude als hoger deel in het landschap. Door een vergelijkbare manier van ontginnen zijn het verkavelingspatroon en grondgebruik (grasland) in beide landschapstypen nauwelijks van elkaar te onderscheiden. Het onregelmatige en soms meer regelmatig strookverkavelingspatroon is sinds de middeleeuwen

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

grotendeels onveranderd. Plaatselijk komt opgaande beplanting voor, onder andere ter hoogte van het Rottepolderplein.

Het gebied is cultuurhistorisch van hoge tot zeer hoge waarde. De polders langs het IJ zijn ter plekke van recreatiegebied Spaarnwoude grotendeels getransformeerd. Op een aantal plekken, zoals in de het noordelijk deel van de Houtrakpolder, is het rechthoekige verkavelingspatroon van de oorspronkelijke polders nog goed herkenbaar.

2. Openheid en ruimtebeleving

De (veen)polders in BPL 'Spaarnwoude en omgeving' kenmerken zich door een grote openheid. Door de ligging nabij het meer verdichte stedelijk gebied van Haarlem, Velsersbroek en Heemstede, recreatiegebied Spaarnwoude en het Westelijk havengebied vormt deze openheid een groot contrast met de omgeving. Hierdoor wordt de openheid extra benadrukt en gewaardeerd. Mede door de openheid is het gebied aantrekkelijk voor recreatief medegebruik: fietsen en wandelen. Het gebied biedt goede omstandigheden voor weidevogels. In de winter zijn de natte graslanden en waterlopen een belangrijk overwinteringsgebied voor watervogels. De voormalige, grotendeels getransformeerde IJ-polders kenmerken zich voor een afwisseling van beboste delen, nog open delen en water.

3. Ruimtelijke dragers

De (voormalige) zeedijken in het gebied zijn belangrijke ruimtelijke dragers in het gebied. Ook de kanalen ter hoogte van recreatiegebied Spaarnwoude zijn ruimtelijke dragers. Datzelfde geldt voor de bebouwingslinten van Spaarnwoude, Haarlemmerliede, Spaarndam en Zuid-Schalkwijk.

4. Toetsing aan de kernkwaliteiten

In het beleidskader BPL (uitwerking van artikel 6.46, vierde lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening) is aangegeven dat kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m² mogelijk zijn in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap per definitie aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Hoewel wij menen dit grote openbare belang en het gebrek aan alternatieven in deze motivering voldoende te hebben onderbouwd, hebben wij dit verzoek beperkt tot de plaatsing van 10 woonunits, inclusief bijbehorende voorzieningen (zie bijgevoegde afbeeldingen).

Hieronder wordt op elk van de kernkwaliteiten nader ingegaan.

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristiek

De leesbaarheid van de aardkundige kernkwaliteit blijft in stand, aangezien de noodwoningen op een fundering van platen komen te staan. De grond zal alleen worden beroerd voor de (aansluiting op) de nutsvoorzieningen en zal niet dieper dan 1 meter worden aangelegd. Verder ligt locatie op voldoende afstand van (de contouren van) Het Oude Slot, waardoor de beleefbaarheid van deze historische locatie niet wordt aangetast. Er worden ook geen bomen gekapt voor de aanleg

Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

van de locatie.

Bovendien gaat het om een tijdelijke situatie voor 3 tot 10 jaar, met de kanttekening dat deze periode zo kort als mogelijk wordt gehouden. Nadat de woonunits op deze locatie worden opgeheven wordt de locatie hersteld. Er is daarmee geen sprake van aantasting van de aardkundige karakteristiek.

2. Openheid en ruimtebeleving

De voorliggende locatie ligt in het uiterste zuidwestelijke punt van het BPL 'Spaarnwoude en omgeving'.

De belangrijkste weging is of deze tijdelijke ruimtelijke ontwikkeling de beleving van de openheid en beslotenheid ter plaatse op een onaanvaardbare wijze verstoort. Het terrein waarop de woonunits moeten worden gerealiseerd, heeft op dit moment al een stedelijke functie (parkeervoorziening). Het terrein is gelegen ten zuiden van het trapveld nabij Het Oude Slot en wordt omgeven door door opgaande elementen, zoals bebouwing, beplanting en door infrastructuur. Gezien de ligging van het terrein is de conclusie gerechtvaardigd dat de beleving van openheid en ruimte zowel vanaf de Ringvaart als vanaf de bebouwingsrand van het stedelijk gebied ter plaatse van de locatie gezien niet of nauwelijks wordt beperkt.



Figuur 5. Aanzicht locatie vanaf het weiland ten zuiden van Het Oude Slot

Ook valt de locatie onder de categorie 'ontwikkelingen, waarbij de verstoring valt binnen de verstoringzone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen'. Het is bovendien niet aannemelijk dat weidevogels hier overwinteren, gelet op de nabijheid aan het stedelijk gebied en de huidige functie van het terrein (parkeerterrein). De ontwikkeling wordt daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd.

Tenslotte is hier geen sprake van een permanente ontwikkeling, aangezien de behoefte aan deze parkeervoorziening niet ter discussie staat. Na beëindiging van het beoogde gebruik als opvanglocatie zal het parkeerterrein weer in de oude staat worden teruggebracht.

3. Ruimtelijke dragers

Er wordt geen dijkprofiel vergraven of water gedempt. Ook is er geen sprake van aantasting van bestaande bebouwingslinten of worden bestaande doorzichten volledig geblokkeerd.



Motivering ontwikkeling in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

5. Conclusie

De beoogde ontwikkeling kan worden gekwalificeerd als kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling. In deze motivering zijn nut en noodzaak uitgebreid onderbouwd en is voldoende annemelijk gemaakt dat de kernkwaliteiten van het betreffende BPL-landschap niet worden aangetast.

Op grond hiervan verzoeken wij de provincie om in te stemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.2e

Van: 5.1.2e @heemstede.nl>
Verzonden: dinsdag 10 maart 2026 09:59
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Afspraak bespreken Sweco-rapport BL-locaties

Hoi 5.1.2e

Graag zou ik een afspraak willen inplannen met jou om de eerste versie van het Sweco-rapport te bespreken. Is het mogelijk om dit nog in maart te doen, want 5.1.2e gaat per april weg bij de gemeente Heemstede. Een medewerker van Sweco zal dan ook meekomen. Ik hoor het graag of dit gaat lukken.

Met vriendelijke groeten, Bauke



5.1.2e
5.1.2e
023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e | [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

Onderwerp:	Afstemmen proces BL-ontheffing Heemstede
Locatie:	Vergaderruimte Oost 1.01 (10)
Begin:	ma 1-12-2025 16:00
Einde:	ma 1-12-2025 17:00
Tijd weergegeven als:	Voorlopig
Terugkeerpatroon:	(geen)
Vergaderingsstatus:	Nog niet gereageerd
Organisator:	5.1.2e
Verplichte deelnemers:	5.1.2e
Resources:	Vergaderruimte Oost 1.01 (10)

5.1.2e

Onderwerp: Overleg BL-locaties provincie
Locatie: Microsoft Teams-vergadering; ntb

Begin: di 24-3-2026 13:00
Einde: di 24-3-2026 14:00
Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Organisator: 5.1.2e

Microsoft Teams-vergadering

Deelnemen: 5.1.2e

Vergadering-id: 5.1.2e

Wachtwoordcode: 5.1.2e

[Heeft u hulp nodig?](#) | [Systeemreferentie](#)

Inbellen via telefoon

+31 20 5.1.2e # Nederland, Amsterdam

[Een lokaal nummer zoeken](#)

Telefonische vergadering-id: 5.1.2e #

Deelnemen op een apparaat voor videovergaderingen

Tenantsleutel: 5.1.2e

Video-id: 5.1.2e

[Meer informatie](#)

Voor organisatoren: [Vergaderopties](#) | [Pincode voor inbellen opnieuw instellen](#)

5.1.2e

Van: 5.1.2e @heemstede.nl>
Verzonden: donderdag 12 maart 2026 15:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Overleg provincie 24 maart 13 - 14 uur

5.1.2e @heemstede.nl
5.1.2e @heemstede.nl
5.1.2e @heemstede.nl
5.1.2e @sweco.nl
5.1.2e @sweco.nl

Met vriendelijke groeten, 5.1.2e



5.1.2e
5.1.2e
023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e @heemstede.nl | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 10 maart 2026 10:05
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Afspraak bespreken Sweco-rapport BL-locaties

Hoi 5.1.2e

Prima! Hierbij een screenshot van mijn agenda eind maart. Kijk maar wat het beste past.

Groeten,

5.1.2e

Agenda			
ma	di	wo	do
23	24	25	26
Kantoor ↻	Extern ↻	Extern ↻	Kantoor ↻
	Reserveren v Microsoft Tea 5.1.2e ↻	Geannuleerd Microsoft Tea 5.1.2e	RS Ve Tie T- Ka Ge a NI Se
Regulier ove Vergaderzaal RegioAmst ↻			T-
Ce M Pr	W e r pr Re		
	Ge a nn ul Pr Re	Flexibel (ove Microsoft Tea 5.1.2e ↻)	Werkessie projectgroep ontwerp omgevingsv isie 5NO aan tafels met beeldscherm en Regie op de Ruimte ↻
	AZC Vels en	OGON gebied Zaal nog b ↻	
	ARK -ove rleg Micr De ↻	Beleidsvrage Vergaderruim 5.1.2e	

Van: 5.1.2e @heemstede.nl>
Verzonden: dinsdag 10 maart 2026 09:59
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Afspraak bespreken Sweco-rapport BL-locaties

Hoi 5.1.2e

Graag zou ik een afspraak willen inplannen met jou om de eerste versie van het Sweco-rapport te bespreken. Is het mogelijk om dit nog in maart te doen, want 5.1.2e gaat per april weg bij de gemeente Heemstede. Een medewerker van Sweco zal dan ook meekomen. Ik hoor het graag of dit gaat lukken.

Met vriendelijke groeten, 5.1.2e



5.1.2e
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening
023-5.1.2e | Raadhuisplein 1 | 2101 HA | Heemstede
5.1.2e @heemstede.nl | Postbus 352 | 2100 AJ | Heemstede
Afwezig op vrijdag

5.1.2e

Van: 5.1.2e @heemstede.nl>
Verzonden: donderdag 10 april 2025 11:51
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: periodiek RO-overleg provincie NH - gemeente Heemstede

Dag 5.1.2e en 5.1.2e

Komende dinsdag (14.00 uur) komen mijn collega's en ik voor periodiek overleg naar jullie toe.

Graag bespreken wij de volgende onderwerpen met jullie.

- Opvang ontheemden (5.1.2e)
- Omgevingsvisie en Omgevingsplan 5.1.2e)
- Project 't Groot Clooster 5.1.2e)
- Bloemenoord zorgvoorziening 5.1.2e)
- Bouwwerken op buitenplaatsen 5.1.2e)
- Woningbouw op perceel Leidsevaartweg 46 5.1.2e)
- Monument Meerzicht (Glipper Dreef 205) 5.1.2e)
- Speelplek Groenendaal 5.1.2e)
- Woningbouwontwikkeling gebied Manpad 5.1.2e)

Van onze zijde genoeg om over te praten dus.

Tot dinsdag.

Groet,



5.1.2e
Afdeling Ruimtelijk Beleid
Afwezig op vrijdag
023-5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Raadhuisplein 1 | 2101
HA | Heemstede

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 1 april 2025 12:05
Aan: 5.1.2e rard
Onderwerp: RE: periodiek RO-overleg

Doe ik!

Van: 5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)>
Verzonden: dinsdag 1 april 2025 10:53
Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>; 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>
Onderwerp: RE: periodiek RO-overleg

Dag 5.1.2e
Hierbij adressen van mijn collega's.

Ik zie dat je 1 uur hebt gereserveerd. Ik zou dit op 1,5 uur zetten. Als dat mogelijk is uiteraard.

5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)
5.1.2e terHaak@heemstede.nl
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)
5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl)

Gr.

5.1.2e

Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: dinsdag 1 april 2025 07:40

Aan: 5.1.2e <[redacted]@heemstede.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: periodiek RO-overleg

Hoi 5.1.2e

Ik heb alvast een reservering gedaan in de agenda's. Kun je laten weten welke collega's nog meer aanhaken? Dan nodig ik ze uit.

Groeten,

5.1.2e

Provincie Noord-Holland

5.1.2e

T (06) 5.1.2e

Van: 5.1.2e <[redacted]@heemstede.nl>

Verzonden: woensdag 26 maart 2025 15:20

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: periodiek RO-overleg

Dag 5.1.2e en 5.1.2e

Ik zou nog enkele momenten doorgeven voor een periodiek RO-overleg Heemstede – Noord-Holland. Hierbij. We spraken af dat wij bij jullie komen. Jullie zijn hier ook welkom.

Laat je weten wanneer het jullie ook schikt? Dank.

- Di 8/4 11.00 – 13.30 uur

- Do 10/4 10.00 – 12.00 uur
- Di 15/4 13.00 – 17.00 uur
- Do 17/4 10.00 – 12.00 uur

Groet,



5.1.2e

Afdeling Ruimtelijk Beleid

Afwezig op vrijdag

023-5.1.2e [@heemstede.nl](mailto:5.1.2e@heemstede.nl) | Raadhuisplein 1 | 2101

HA | Heemstede

Van: 5.1.2e

Verzonden: woensdag 19 maart 2025 12:02

Aan: 5.1.2e [@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)>

Onderwerp: periodiek RO-overleg

Goedendag 5.1.2e

Ongeveer een half jaar geleden hebben wij voor het laatst periodiek RO-overleg Heemstede – Noord-Holland gehad. We vinden het prettig om jou en 5.1.2e (is hij weer aan het werk?) bij te praten over enkele ontwikkelingen in Heemstede. Kun jij een paar momenten aangeven waarop jij/jullie gelegenheid hebben? Kijk ik of wij kunnen en plan een afspraak bij jullie, bij ons of via Teams.

Ik hoor graag van je.

Groet,



5.1.2e

Afdeling Ruimtelijk Beleid

Afwezig op vrijdag

023-5.1.2e [redacted]@heemstede.nl | Raadhuisplein 1 | 2101
HA | Heemstede