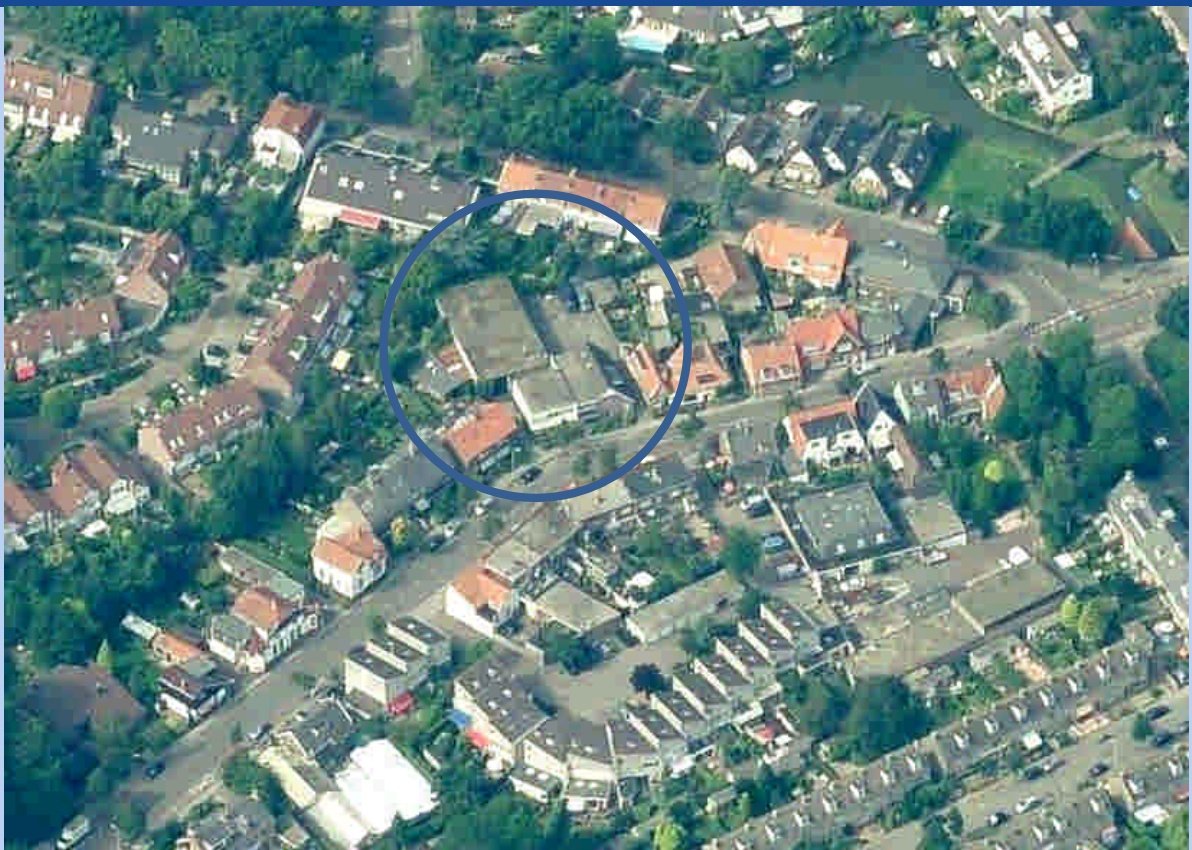


Ruimtelijke onderbouwing 4 appartementen



Glipperweg 33 - 39 te Heemstede

d.d. 18 - 01 - 2014



23 december 2014

Inhoudsopgave;

1. Inleiding	Pagina 2
1.1. Achtergrond planinitiatief en procedure	Pagina 2
2. Gebiedsprofiel	Pagina 3
2.1. Plangebied en omgeving	Pagina 3
2.2. Beleidskader	Pagina 4
2.3. Gebiedsvisie/ structuurvisie 2040	Pagina 7
3. Projectprofiel	Pagina 13
3.1. Uitgebreide omschrijving van het project	Pagina 13
3.2. Beschrijving materiaal en kleur	Pagina 14
3.3. Verkeersaspecten	Pagina 15
3.4. Parkeren	Pagina 15
3.5. Milieuaspecten algemeen	Pagina 15
3.6. Luchtkwaliteit	Pagina 15
3.7. Externe veiligheid	Pagina 16
3.8. Geluid	Pagina 18
3.9. Bodem	Pagina 19
3.10. Natuur en ecologie	Pagina 19
3.11. Water	Pagina 19
3.12. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	Pagina 20
3.13. Milieuzonering	Pagina 20
3.14. Privaatrechtelijke belemmeringen	Pagina 20
4. Motivering project	Pagina 22
4.1. Bestaande woonhuizen en bedrijfspanden	Pagina 22
5. Conclusie	Pagina 23
6. Bijlagen	Pagina 24
6.1. Tijdelijke omgevingsvergunning WABO-2011.037 d.d. 30-03-2011	Pagina 25
6.2. Verantwoording overleg waterbeheerder Hoogheemraadschap Rijnland	Pagina 28
6.3. Notitie Milieudienst IJmond d.d. 18-12-2013	Pagina 30
6.4. Kadastrale gegevens	Pagina 36
6.5. Oriëntatieverzoek KLIC	Pagina 39
7. Bronlijst	Pagina 47

1 Inleiding;

1.1 Achtergrond planinitiatief, korte omschrijving en procedure.

De ruimtelijke onderbouwing is geschreven met als doel de tijdelijke woonbestemming in een voormalig bedrijfspand permanent te formaliseren. In 2011 is reeds een tijdelijke vergunning afgegeven voor de realisatie van 4 appartementen, conform omgevingsvergunning-nummer: WABO-2011.037, in dit voormalige bedrijfspand.

De appartementen aan de straatzijde zijn reeds gerealiseerd en worden ook bewoond, aan de achterzijde van het perceel bevinden zich enkele bedrijfsloodsen die de huidige bedrijfsbestemming dienen te behouden.

De huidige eigenaar van het gehele perceel, de heer W. van der Pijlt, heeft de wens dat de 4 appartementen aan de zijde van de Glipperweg een permanente woonbestemming krijgen.

Gemeente Heemstede heeft aangegeven dat hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden en dat daarbij ook een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) toegevoegd dient te worden.

Bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal het initiatief opnieuw getoetst worden aan het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende document is bedoeld als de GRO en concentreert zich op de toestand van en toekomstige ontwikkelingen in het gebied en hoe deze verhouden tot het betreffende initiatief.

Adresgegevens project;

Glipperweg 33 – 39
2104 AH te Heemstede

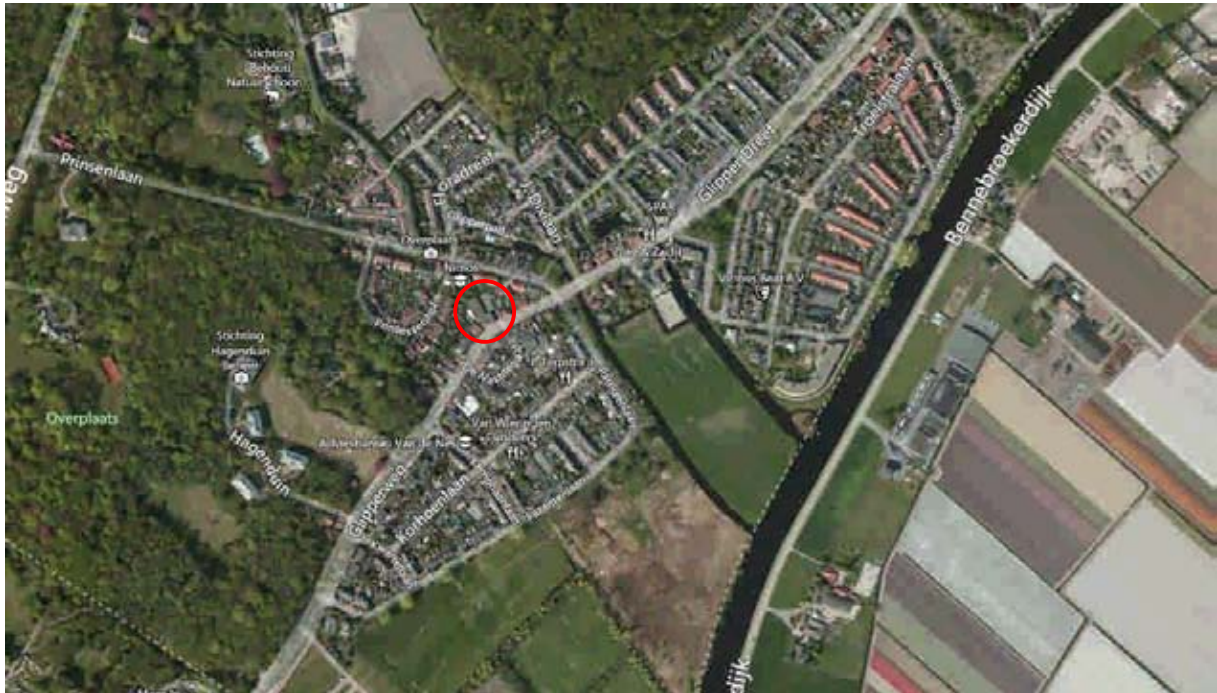
Kadastraal beter bekend onder;

Sectie; C
Nummer; 4995 + 3537
Gemeente; Heemstede

2 Gebiedsprofiel

2.1 Plangebied en omgeving

Conform de gemeentelijke visie "Heemstede 2015" staat het beeld voor ogen van een gedifferentieerde, kwalitatief goede woningvoorraad, die zoveel mogelijk beantwoordt aan de wensen en behoeften van woningzoekenden uit de gemeente en uit de regio. Hierbij moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden m.b.t. de beschikbare ruimte. Anders zou e.e.a. kunnen betekenen dat er op een van de Landgoederen en/of de groene randen van Heemstede gebouwd gaat worden. Het transformeren van leegstaande bedrijfspanden in woningen en daarmee tegemoet komen aan de woningbehoefte is dan verstandiger.



AFBEELDING 1; Luchtfoto Heemstede Zuid-West

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijke deel van Heemstede. Redelijk nabij het winkelcentrum en sport- en recreatievoorzieningen. Het overgrote deel van de directe omgeving heeft de bestemming wonen. Diverse type woningen (gestapeld, vrijstaand en geschakeld) bepalen het huidige beeld. Tussen deze woningen ligt het voormalige bedrijfspand. Direct aan de Glipperweg het kantoorgedeelte met daarachter de bedrijfsloodsen. De bedrijfsloodsen verhuurd en in het kantoorgedeelte zijn inmiddels 4 appartementen gecreëerd (conform de tijdelijke omgevingsvergunning; WABO-2011.037).

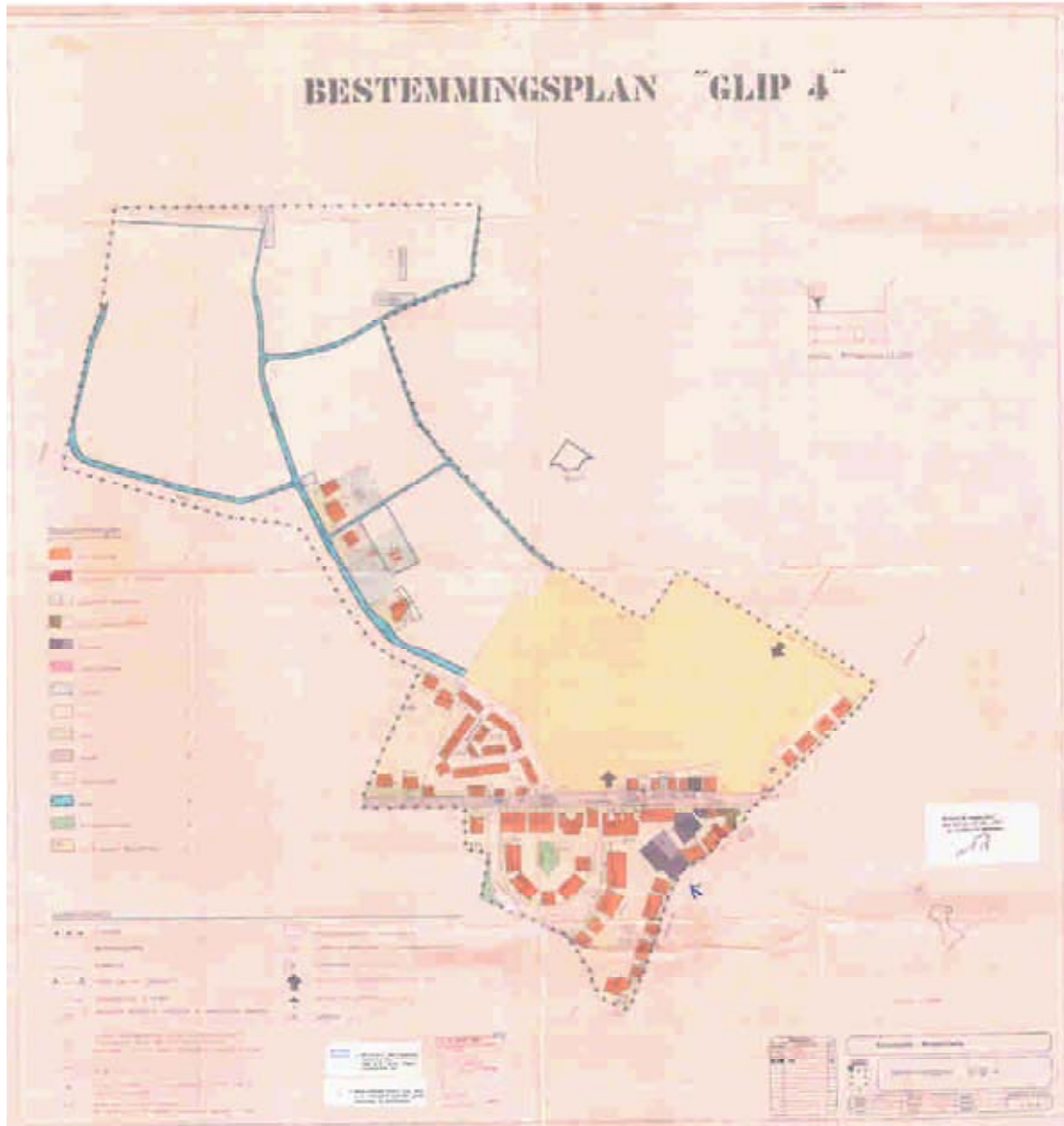


AFBEELDING 2A + 2B; Entree en inrit Glipperweg

De 4 appartementen worden al ruim 2 jaar bewoond en passen goed in de omgeving. Aan de overzijde van de Glipperweg 33-39 liggen nog enkele bedrijfs-/ winkelpanden als uitzondering op het wonen. Het gevelbeeld is afwisselend zonder een duidelijke rooilijn en wordt op enkele plaatsen onderbroken door open ruimten/ groen stroken.

2.2 Beleidskader

Betreft het beleidskader hebben wij gekeken naar de geldende ruimtelijke kaders van zowel de gemeente als de provincie, één en ander via www.ruimtelijkeplannen.nl.



AFBEELDING 3; Oorspronkelijke (oude) bestemmingsplan +/-1981

In het bovenstaande bestemmingsplan (+/-1981) is de planlocatie gedefinieerd als bedrijfsfunctie. Vervolgens is in 2011 een tijdelijke vergunning afgegeven voor 4 appartementen voor de duur van 5 jaar. In deze vergunning is tevens aangegeven dat deze wijziging mogelijk werd meegenomen in het in de maak zijn de nieuwe bestemmingsplan:



AFBEELDING 4; Huidige bestemmingsplan (2013)

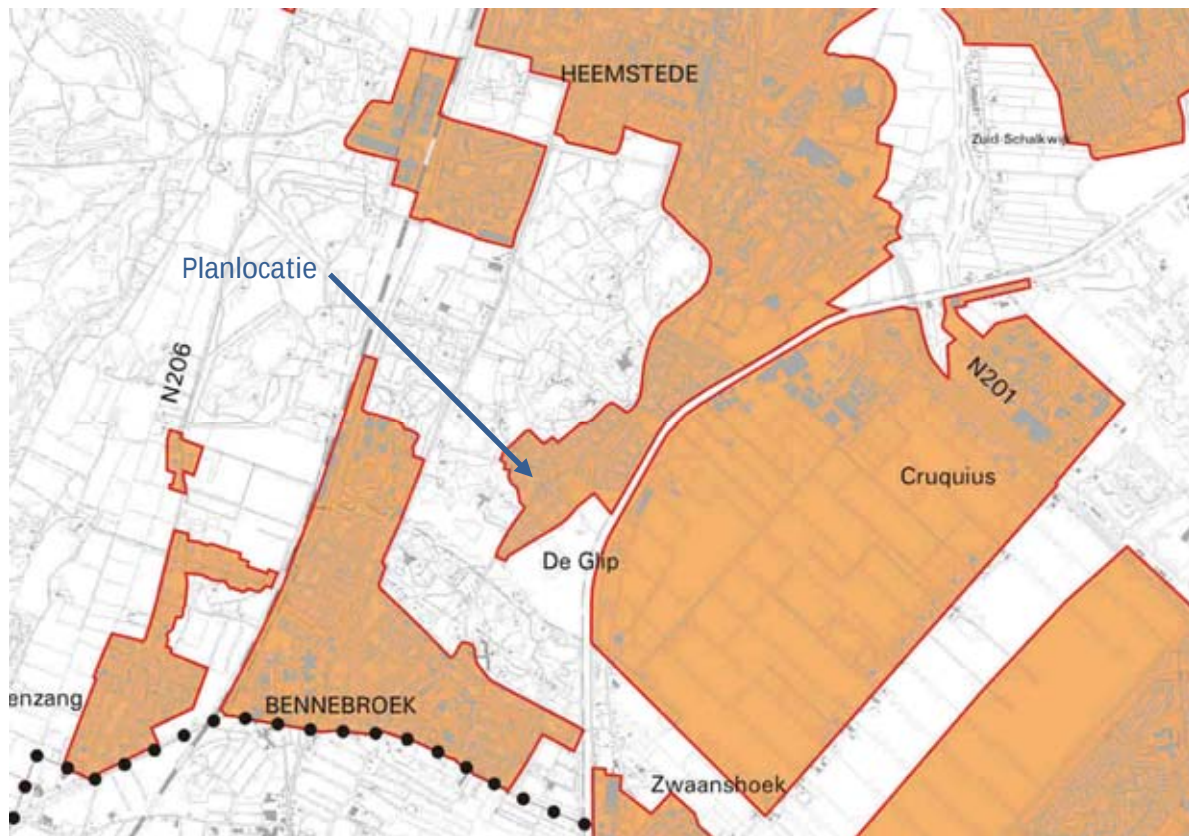
Het oorspronkelijke (oude) bestemmingsplan dateert uit 1981 en is begin 2013 geactualiseerd.

In het huidige bestemmingsplan zien we nog steeds de bedrijfsbestemming op de planlocatie. De geldende bedrijfsbestemming aan Glipperweg 33-39 is vanuit praktijk achterhaald.

De afmeting van de bedrijfsloods ten opzichte van het kantoorgedeelte aan de Glipperweg was niet marktcomfort en teveel toegespitst op een eindgebruiker. Na het vertrek van deze gebruiker uit het pand bleek de verhuur van het gehele bedrijfspand gedurende lange tijd niet mogelijk.

Nieuwe initiatieven die afweken van de geldende bestemming konden veelal via een 'reparatie wet': artikel 3.23 WRO worden gerealiseerd.

De opdrachtgever ging er vanuit dat de bestaande kaders werden meegenomen in de toekomstige visies voor dit deel van Heemstede. Mede omdat, bij afgifte van de tijdelijke omgevingsvergunning werd aangegeven dat, dit mogelijk werd meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Zuid-West" (zie bijlage 6.1). Echter is dit toen niet gebeurd om zo enige voortgang te behouden bij de actualisatie van het voormalige bestemmingsplan.



AFBEELDING 5; Kaart met rode contouren.

De kaart met de zgn. rode contouren heeft tot doel om bouwinitiatieven in een landelijk gebied te beperken door deze binnen de contouren te concentreren. Dit om ruimte voor groen te kunnen garanderen en de bestaande kernen niet ongecontroleerd te laten 'uitdijen'. Daarnaast wordt voor de Gemeente Heemstede separaat aangegeven dat;

- In het gebied bij Hageveld valt de contour samen met de grenzen van de relatienotagebieden.
- Bij De Glip is het weilandje van Hocker gerekend tot het stedelijk gebied. Datzelfde geldt voor het woonwagencentrum aan de Ringvaartlaan.
- Het gebied van pompstation Leiduin valt binnen de contour.

De planlocatie ligt binnen de rode contouren. Aangezien dit initiatief zich binnen de gewenste bouwcontouren bevindt, en binnen de bestaande bebouwing, blijft er voldoende ruimte beschikbaar voor groen.

2.3 Gebieds-/structuurvisie 2040



AFBEELDING 6; Fragment Structuurvisie Noord-Holland 2040 met planlocatie.

In de Structuurvisie 2040 van de provincie Noord-Holland valt de planlocatie in de zgn. Metropolitane stedelijk gebied en regionale kernen en Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De BBG gebieden komen nagenoeg overeen met de gebieden gedefinieerd in de kaart met de rode contouren. Aangezien het initiatief geen uitbreiding behelst en niet over de bedoelde begrenzingen heengaat is op provinciaal niveau beleidsmatig geen belemmering te noemen. Het initiatief loopt eerder in de pas van het ruimtelijke beleid als het gaat om herstructureren en het mengen van wonen en werken.



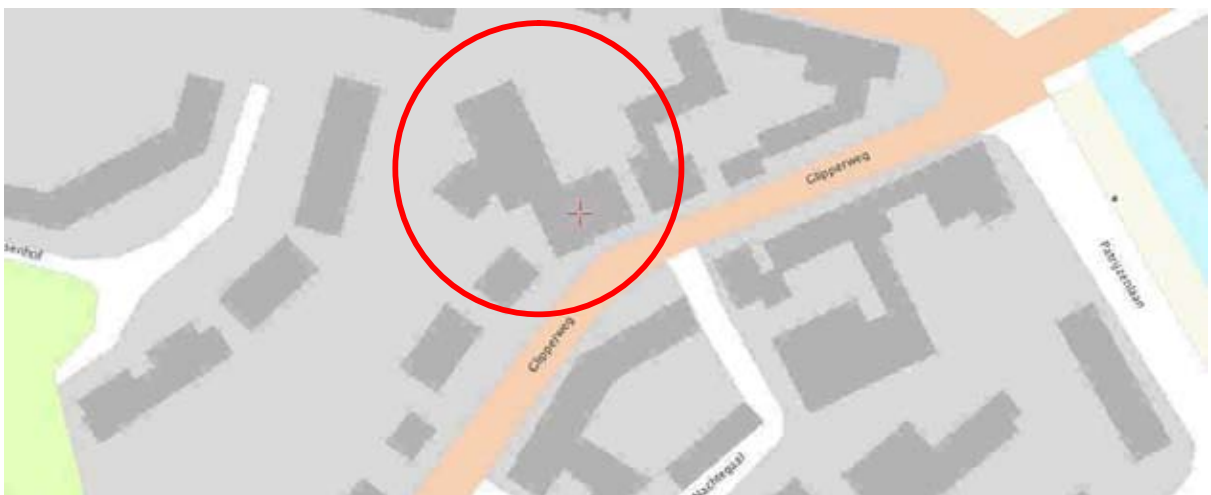
AFBEELDING 7; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen

De bedrijfshal aan de achterzijde bevindt zich geheel in het gebied dat onderdeel vormt van het strandwallen- en vlaktelandschap. Het gedeelte van het pand aan de zijde van de Glipperweg waarvan de bedrijfsbestemming omgezet wordt naar een woonbestemming valt voor een zeer beperkt deel in het bedoelde cultuurlandschap. Aangezien niet een uitbreiding van het pand aan de orde is of een wijziging naar een bestemming die op nadelige wijze van invloed heeft op het cultuurlandschap zijn er geen bezwaren voor het ophanden zijnde initiatief.



AFBEELDING 8; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie

Het plangebied valt - net als het overgrote deel van de provincie - in het gebied waar ruimte moet zijn voor kleinschalige oplossingen voor het opwekken van duurzame energie. Dit heeft geen beperkende invloed op het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het pand.

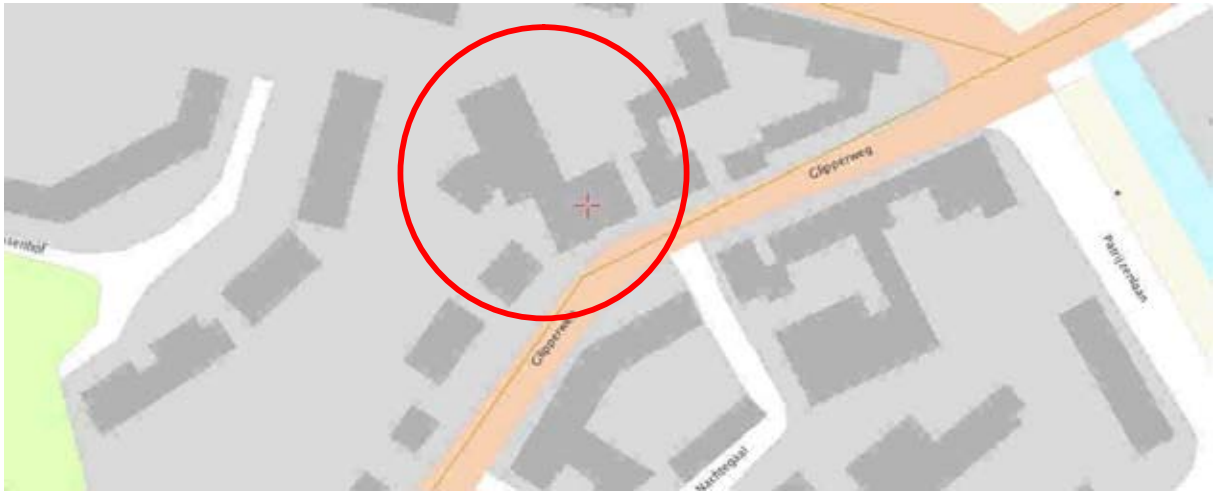


AFBEELDING 9; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten

De planlocatie valt buiten de gebieden die zijn aangewezen voor de ontwikkeling van voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten. Het bedrijventerrein in Cruquius is het meest nabij gelegen gebied dat in de structuurvisie is aangewezen als vastgesteld of bestaand bedrijventerrein. De bestemmingswijziging van de planlocatie aan de Glipperweg heeft geen invloed op of vormt geen belemmering voor het beleid in de structuurvisie.

De geldende bedrijfsbestemming aan Glipperweg 33-39 is vanuit praktijk achterhaald. De afmeting van de bedrijfsloods ten opzichte van het kantoorgedeelte aan de Glipperweg is niet marktcomfort en teveel toegespitst op een eindgebruiker. Na het vertrek van deze gebruiker uit het pand bleek de verhuur van het gehele bedrijfspand gedurende lange tijd niet mogelijk.

Met de woonbestemming aan de Glipperweg en de bedrijfsbestemming op het achtergelegen terrein blijft de waardevolle bijdrage aan de bedrijvigheid in de directe omgeving gewaarborgd.



AFBEELDING 10; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Groen om de stad, recreatieve en toeristische voorzieningen

De planlocatie valt buiten de zgn. gebieden aangemerkt Groen om de stad, recreatieve en toeristische voorzieningen. In de buurgemeente Haarlemmermeer is een gebied aangemerkt als transformatiegebied - recreatie. Er zijn geen bezwaren vanuit de boven genoemde aspecten voor het ophanden zijnde initiatief.



AFBEELDING 11; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Voldoende en schoon grond-, drink- en oppervlaktewater

Plangebied ligt in de zone die in de structuurvisie zijn aangemerkt als zoekgebied voor fijnmazige waterberging. De waterschappen realiseren deze fijnmazige waterberging en doen dat op integrale wijze.

In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland zijn geen beperkingen of belemmeringen voor de bestemmingswijziging aangegeven, aangezien geen aanpassingen aan het watersysteem/-huishouding worden uitgevoerd. (zie bijlage 6.2: Verantwoording overleg waterbeheerder Hoogheemraadschap van Rijnland)



AFBEELDING 12; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

Het provinciale beleid streeft naar het realiseren van voldoende en passende huisvesting. Uitgangspunt is om de passende huisvesting / woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). De planlocatie valt binnen het Bestaand Bebouwd Gebied en draagt met de realisatie van 4 appartementen bij aan het genoemde beleid.



AFBEELDING 13; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij

De planlocatie, gelegen in de Glip, is omringd door de zone voor gecombineerde landbouw. Dit worden in de provinciale visie gekarakteriseerd als landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweidegebieden of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling.

Het initiatief van bestemmingswijziging heeft geen invloed op de zone voor gecombineerde landbouw.



AFBEELDING 14; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Behoud en ontwikkeling natuurgebieden.

De kaart boven toont de visie op het behoud van en ontwikkeling van natuurgebieden. De planlocatie valt buiten de Transformatiegebied – Natuur en valt tevens buiten de zgn. Ecologische Verbindingszone of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Daarmee heeft het initiatief geen nadelige invloed op het behoud en de ontwikkeling natuurgebieden.



AFBEELDING 15; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken

De Ringvaart tussen gemeente Heemstede en de gemeente Haarlemmermeer wordt door de provincie gezien als een relevante vaarweg, de slagaders van het basisnet beroepsvaart, waaraan diverse private en publieke overslagterreinen liggen. De provincie streeft naar behoud van deze ruimte voor overslag, rekening houdend met milieunormen.

Hierdoor geen verder invloed op het voornemen de bestemming op de planlocatie deels de wijzigen in woonbestemming.



AFBEELDING 16; Detailkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040; Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast

De planlocatie is gelegen tussen het zgn. landwaartse begrenzing kustfundament dat ons land beschermt tegen overstroming vanuit zee en het zgn. transformatiegebied – wateroverlast, gelegen in de gemeente Haarlemmermeer. De planlocatie heeft geen invloed op het beleid gevoerd in beide gebieden. De provincie Noord-Holland zorgt dat versterkingen van primaire waterkeringen niet onmogelijk worden gemaakt door andere ontwikkelingen. De wijziging van bestemming valt daar niet onder.

Conclusie:

Gekeken naar de gebiedsvisies van de verschillende overheden zijn er geen belemmeringen te benoemen die het voornemen tot een permanente wijziging van de bedrijfsbestemming naar woonbestemming voor het voorste gedeelte van het pand direct gelegen aan de Glipperweg.

3 Projectprofiel

3.1 Uitgebreide omschrijving van het project.

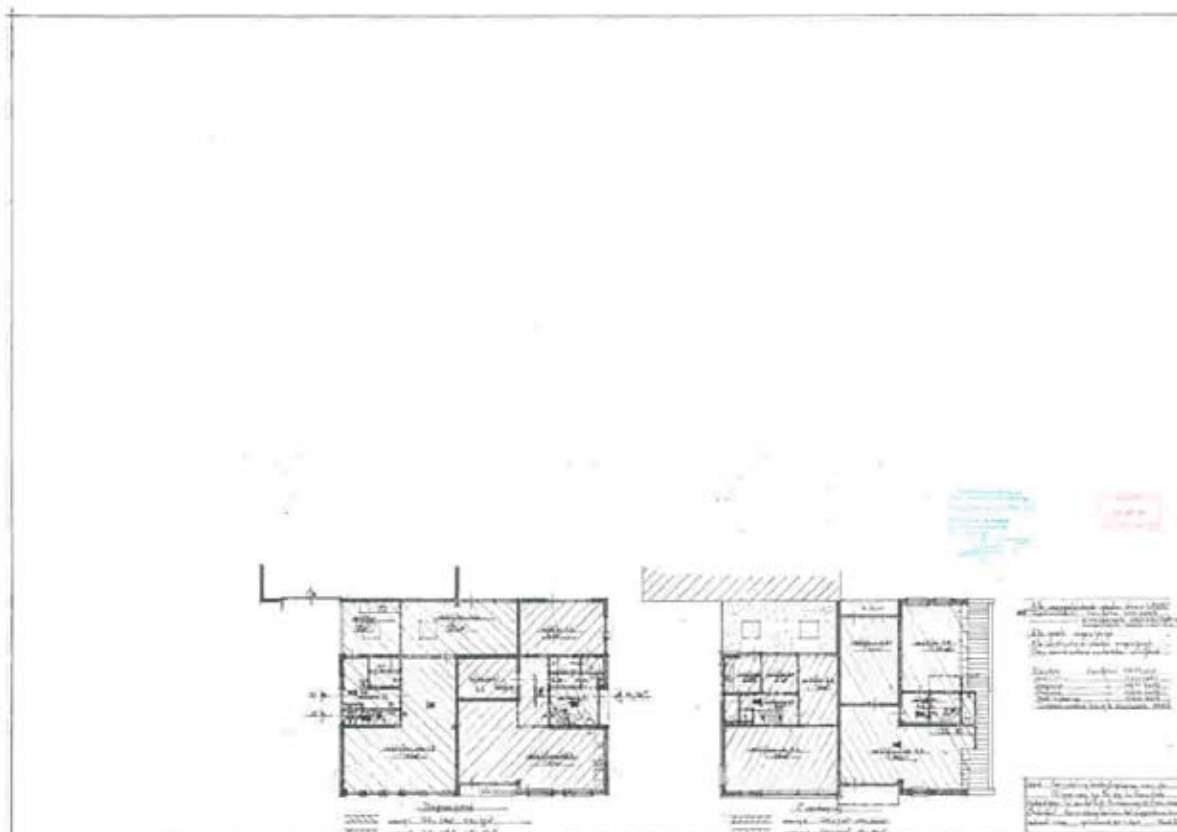
In het voormalige bedrijfsgebouw aan de Glipperweg 33-39 te Heemstede zijn 4 appartementen gecreëerd. De heer Van der Prijt heeft hier per 30-03-2011 een omgevingsvergunning over ontvangen, voor de duur van 5 jaar.

Het bedrijfspand stond al enige tijd leeg en was met de bedrijfsbestemming destijds erg moeilijk te verhuren. Dhr. Van der Prijt had bij de gemeente de vraag neergelegd om in het bedrijfspand 4 appartementen te creëren. Vervolgens is een tijdelijk vergunning afgegeven in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan "Zuid-west" waarin eventueel gewijzigde bestemmingen van het perceel zouden worden aangegeven. Echter is wijziging/ woonbestemming op dit perceel in 2013 niet in dit nieuwe bestemmingsplan "Zuid-West" opgenomen. Het voormalige bedrijfspand staat in een woonwijk en de meeste panden hier hebben reeds een woonbestemming. Bij het afwijken van het bestemmingsplan wordt het algemeen belang hierdoor niet geschonden. De reeds gecreëerde en bewoonde appartementen misstaan dus niet en veroorzaken ook geen overlast voor de bestaande woonwijk.

De huidige situatie in acht nemende wil Dhr. Van der Prijt een definitieve woonbestemming graag formaliseren, mede gezien de appartementen reeds worden bewoond en zijn gecreëerd conform vergunning WABO-2011.037 d.d. 30-03-2011.



AFBEELDING 17; Tekening - bestaande situatie



AFBEELDING 18; Tekening - nieuwe situatie

Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping zijn 2 appartementen gelegen. Het zijn ruime 2/3/4 appartementen (gebruiksoppervlakte 71 – 110 m²) met eigen opgang en buitenruimte.

3.2 Beschrijving toegepaste materialen en kleuren:

DAKBEDEKKING SCHUINE DAK:

- Keramische dakpannen inclusief halfronde keramische nokvorsten, kleur; antraciet.

DAKBEDEKKING PLATTE DAK:

- Bitumineuze dakbedekking, kleur zwart.

DAKRANDEN, GOTEN EN LIJSTWERKEN:

- Aluminium daktrim t.p.v. platte dak, kleur; blank geanodiseerd.
- Omtimmerde bakgoot t.p.v. schuine dak.
- Boeideel van volkernbeplating t.p.v. platte dak.
- Boeilijst van rabatdelen t.p.v. schuine dak, kleur; wit.

HEMELWATERAFVOEREN EN NOODOVERLOPEN:

- PVC hemelwaterafvoeren, kleur; wit.

WATERSLAGEN EN RAAMDORPELS:

- Keramische raamdorpelstenen, kleur; bruin.

METSELWERK:

- Handvorm gevelsteen, waalformaat, kleur; lichtbruin/ lichtrood, wildverband gemetseld en iets terugliggend gevoegd.

GEVELBEKLEDING:

- Hardhouten rabatdelen, kleur wit/ beige.

KOZIJNEN EN DEUREN:

- Houten kozijnen, deuren en draaiende delen, kleur; wit.

HEKWERK/ BALKON:

- Betonnen balkon, kleur wit.
- Stalen balkonhekwerk, kleur; groen.

3.3 Verkeersaspecten

Momenteel is één uitrit aanwezig. In de nieuwe situatie verandert dat niet. Betreft de verkeersbewegingen is geen grote toename te verwachten. In verhuurde status als kantoorgebouw kon hier zomaar door 15 – 25 kantoormedewerkers gewerkt worden. De huidige verkeersbewegingen beperken zich enkel tot aan het wonen gerelateerd verkeer betreffende 4 appartementen.

De bestemming van het achtergelegen bedrijfshal en de vierkante meters daarvan wijzigen niet en daarmee wijzigt ook de verkeerssituatie niet.

3.4 Parkeren

Voor de woningen (categorie: goedkoop) gelegen in een weinig-stedelijk/ overloopgebied, hanteren wij de norm van 1,3 parkeerplaatsen/ woning en voor bezoekers nog eens 0,3 parkeerplaats. De te behalen parkeernorm komt neer op: 4 woningen X 1,6 parkeerplaats = 6,4 parkeerplaats. Totaal dienen er dus 7 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn/ gerealiseerd te worden. In het plan is conform de tijdelijke vergunning al voorzien in 10 parkeerplaatsen op eigen (achter)terrein. Daarnaast zijn er langs de Glipperweg nog 2 (langs)parkeerplaatsen aanwezig als eventuele expansie (=voor laden en lossen).

Op deze parkeerbalans is de vervallen parkeerbehoefte in samenhang met de verwijderde bedrijfsvoering nog niet meegenomen. (+/- 390 m² BVO kantoor/ 30 m²/arbeidsplaatspark = 13 parkeerplaatsen, deze 13 parkeerplaatsen zouden dan weer in mindering moeten worden gebracht waardoor er een negatief parkeersaldo zou ontstaan). De huidige bewoning geeft gedurende 2 jaar daardoor ook al geen parkeerproblemen in de buurt.

3.5 Milieuaspecten algemeen

Bij de wijziging van de bestemming waarmee het initiatief, een bedrijfsbestemming wijzigen naar woonbestemming, toegestaan kan worden moet worden uitgegaan van de huidige bestemming conform bestemmingsplan (= bedrijfsfunctie). Om de bedrijfsvoering bestaande uit een kantoorgedeelte met bedrijfshal te wijzigen naar wonen, is het van belang of er redenen zijn aan te voeren die het wonen op de locatie niet gewenst maken. In onderstaande paragrafen worden de verschillende milieu-aspecten bekeken.

De overige bedrijven aan de Glipperweg worden gekenmerkt door een beperkte schaal en met beperkte tot geen geur- en geluidsproductie. Er kan worden gesteld dat de overlast van overige bedrijven (geur, geluid en externe veiligheid) zeer beperkt is.

De locatie ligt niet in het gebied met een bouwbeperking in het kader van het luchthavenindelingsbesluit (Lib). Ook ligt er over Heemstede geen, voor het leefmilieu, nadelige aan- en uitvliegroute van de luchthaven Schiphol.

Met het verdwijnen van het kantoorgedeelte is tevens (milieu)overlast van de betreffende bedrijfsvoering verdwenen.

3.6 Luchtkwaliteit

In 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen en drie regelingen (Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM), de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3 %

bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof. De mate van schaalgrootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Voor het ontwikkelen van kantoorlocaties geldt een schaalgrootte van 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg. De Regeling NIBM benoemt tevens categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Als een project in één van deze categorieën valt of voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen blijven van belang. Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Conclusie:

Samenvattend vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in
- het NSL.

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 micro g/m³
- Stikstofdioxide: 40 micro g/m³
- Fijn stof (PM 10): 40 micro g/m³
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 micro g/m³
- Benzeen: 10 micro g/m³
- Lood: 0,5 micro g/m³

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang. Het plan betreft het definitief omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het kantoordeel. Het plan is dermate kleinschalig dat er geen invloed is op de luchtkwaliteit in en bij het plan. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden.

Conclusie:

De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor het wijzigen van het bestemmingsplan/ het definitief vergunnen van de woonfunctie.

3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, transport of andere handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bev-I), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (c-RNVGS) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bev-B). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

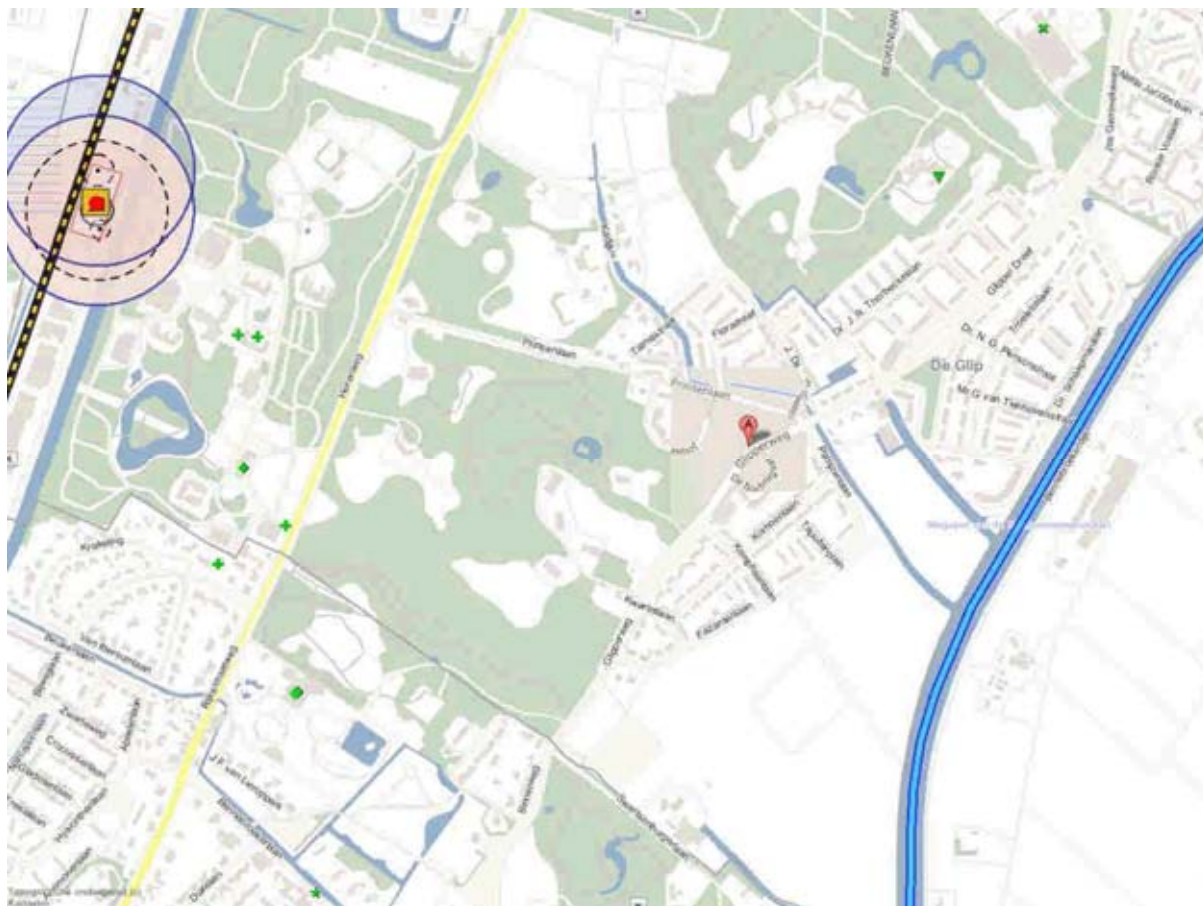
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve. Het GR wordt bepaald binnen het invloed gebied van een risicovolle activiteit. Dit invloed gebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor de plansituatie aan de Glipperweg nr. 33 t/m 39 is nagegaan of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen dan wel beperkingen worden ondervonden. Hierbij is getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico kunnen inhouden. Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Situatie

De ruimtelijke ontwikkeling - het definitief omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het kantoordeel - bevindt zich aan de Glipperweg nr. 33 t/m 39 in Heemstede.



AFBEELDING 19; Externe veiligheid

- Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.
- Het plangebied ligt niet in het invloed gebied van wegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;

- Het plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van de spoorlijn Leiden – Haarlem;
- Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een vaarweg, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Het plangebied is niet gelegen in het invloed gebied van buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Het project/plangebied is niet gelegen binnen het invloed gebied van een EV-relevante risicobron.

3.8 Geluid

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidszone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen volgens de Wet geluidhinder. Als de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, moet gelijktijdig met de planprocedure een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron. Op het adres Glipperweg 33-39 wordt de bedrijfsbestemming omgezet in wonen. In het bestaande pand zijn vier woningen gerealiseerd. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone vanwege een spoorlijn, een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein en wettelijke zones in verband met de luchthaven Schiphol. Hierna wordt de situatie voor het plangebied beschreven voor wegverkeerslawaaai.

Wegverkeerslawaaai

De locatie ligt binnen de geluidszone van de Glipperweg. Op de Glipperweg geldt een snelheidslimiet van 50 km per uur. Tevens betreft het een doorgaande route waardoor geluidshinder of een nadelige luchtkwaliteit veroorzaakt door gemotoriseerd verkeer dan ook een beperkende factor kan zijn. De overige direct omliggende wegen hebben een maximale voertuigsnelheid van 30 km/uur of worden door de omliggende bebouwing afgeschermd. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting is het in een binnenstedelijke situatie mogelijk tot en met 63 dB een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen. In een buitenstedelijke situatie kan een hogere waarde tot en met 53 dB worden vastgesteld. Er is hier sprake van een binnenstedelijke situatie.

De geluidsbelasting op de gevel van het adres Glipperweg 33-39 bedraagt circa 60 dB, inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Om de hogere waarde voor de geluidsbelasting vast te stellen zou gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder moeten worden gevoerd.

Een gevolg van het vaststellen van de hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is dat er onderzocht zou moeten worden of de gevels van de nieuwe woningen voldoende geluidwerend zijn. De in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit voorgeschreven maximale geluidniveaus binnen de geluidgevoelige bestemming mogen niet worden overschreden. Als dat wel het geval zou zijn dan moeten tijdens de bouw geluidwerende maatregelen aan de gevels worden getroffen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming zou een rapport moeten worden gevoegd met het onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen.

Conclusie:

De Gemeente Heemstede toetst echter de woonbestemming aan de artikelen bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit kent onder bestaande bouw geen eisen voor industrie-, weg-, of spoorweglawaaai. De Gemeente kan dus geen eisen opleggen betreffende geluidwerende maatregelen. Een rapport met het onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen kan dus niet geëist worden.

3.9 Bodem

De locatie is en blijft in gebruik als verblijfsruimte (van kantoor naar wonen). Het betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Er is, op basis van bij de Milieudienst IJmond bekende gegevens, geen vermoeden van een aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse. Er is derhalve geen aanleiding om een bodemonderzoek te verlangen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.10 Natuur en ecologie

Zoals eerder genoemd ligt de planlocatie binnen de zgn. rode contouren en buiten de voor de natuur gereserveerde ruimten en routes. Een nadelige invloed op de natuur of ecologie is daarmee nihil. Bijzondere flora of fauna zouden zich buiten de rode contouren in een meer voor de handliggende biotoop bevinden.

Wetgeving voor de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering. Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden bij de provincie.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht (tabel 1), middelzwaar (tabel 2) en zwaar beschermde soorten (tabel 3). Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Als er negatieve effecten optreden op zwaar beschermde soorten (tabel 3 Flora- en faunawet) dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden aangevraagd bij het ministerie van economische zaken. Voor zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige
- gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling)
- er geen alternatief is
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Conclusie:

Het plan betreft het definitief omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het kantoordeel. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. De conclusie is dat er wordt voldaan aan de bepalingen van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

3.11 Water

Er is overleg geweest met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Rijnland, waarin de eventueel in het geding zijnde wateraspecten zijn overlegd. Echter;

- Er wordt geen extra terreinverharding aangebracht.
- De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid.

- Het perceel ligt niet aan het water
- Het betreft hier geen vergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit bij water of een dijk, dus een watervergunning is niet van toepassing.

Het Hoogheemraadschap heeft een advies gegeven waarin men aangeeft dat er inderdaad geen maatregelen genomen hoeven te worden. Een verantwoording van deze communicatie is bijgevoegd als bijlage 6.2.

Conclusie:

Mede in overleg met Hoogheemraadschap Rijnland kan geconcludeerd worden dat er bezwaren zijn m.b.t. het omzetten van de bedrijfsbestemming naar definitieve woonbestemming aangaande grondwater, oppervlaktewater en drinkwater.

3.12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

Betreft de economische uitvoerbaarheid kan uitgegaan worden dat de opdrachtgever heeft gestreefd naar een bewuste investering die recht doet aan de locatie. De 4 appartementen zijn reeds gerealiseerd en de noodzakelijke investering is dus reeds gedaan.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid hangt samen met de afweging hoe de wens van de opdrachtgever zich verhoudt tot de wenselijkheid van het bouwplan in een breder perspectief. Vooralsnog zijn wij van mening dat het initiatief geen maatschappelijke nadelige gevolgen kent.

Conclusie:

Betreffende economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn er geen bezwaren m.b.t. het omzetten van de bedrijfsbestemming naar definitieve woonfunctie

3.13 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden.

De directe omgeving van de planlocatie bestaat voornamelijk uit woonbestemmingen met incidenteel vermengd met enkele bedrijf- en winkelbestemmingen. De bedrijfsfunctie direct naast de beoogde woonbestemming maximaal in categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zitten. Uitgaande van een plangebied met functiemenging zijn deze bedrijfsactiviteiten direct naast woonfuncties aanvaardbaar.

Conclusie:

Gezien bovenstaande, het feit dat het om een situatie gaat die in 2011 tijdelijk vergund is en er geen klachten over de omliggende bedrijven bekend zijn, geeft het aspect milieuzonering geen belemmering m.b.t. het omzetten van de bedrijfsbestemming naar definitieve woonfunctie

3.14 Privaatrechtelijke belemmeringen

Er is onderzoek gedaan in het kadaster en bij KLIC betreffende:

- Kabels en leidingen (Belemmeringenwet privaatrecht).
- Erfdienstbaarheden.

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een stuk grond ook al bent je zelf niet de eigenaar. Dit kan het recht zijn om je over een stuk grond te bewegen, al dan niet met vervoersmiddelen, maar het kan ook het recht op uitzicht omvatten. In het Kadaster/ koopaktes is gekeken naar mogelijke erfdienstbaarheden op dit perceel. Een kopie van de kadastrale gegevens is bijgevoegd als bijlage 6.4.

Conclusie:

Hieruit zijn geen erfdienstbaarheden naar voren gekomen die de wijziging van de bestemming nadelig zouden beïnvloeden.

Aangezien er geen (machinale graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden op het perceel er bij het kadaster een oriëntatieverzoek gedaan t.b.v. Glipperweg 33 – 39 te Heemstede. Op basis van deze informatie zijn geen belangrijke leidingtracés naar voren gekomen. Een kopie van dit verzoek is bijgevoegd als bijlage 6.5.

Conclusie:

Inzake privaatrechtelijke belemmeringen zijn er geen bezwaren m.b.t. het omzetten van de bedrijfsbestemming naar definitieve woonbestemming.

4 Motivering project

4.1 Bestaande woonhuizen en bedrijfspanden

Door de tijd heen zijn aan de zijde van de planlocatie verschillende woonhuizen gerealiseerd. De (vrijstaande) woningen met relatief veel groen eromheen geven de Glipperweg aan die zijde een beeld van een prettige woonomgeving.

Aan de overzijde bevinden zich enkele bedrijfspanden/ winkelpanden met een andere schaal en uitstraling. Doordat deze toch beperkt zijn in hoogte komt het niet al te massaal over. Verder is aan de overzijde van de planlocatie ook voornamelijk woningbouw aanwezig. Met het voorliggende initiatief wordt de woonbestemming op positieve wijze versterkt.



AFBEELDING 20; Glipperweg & omgeving

Aanliggende planontwikkelingen

De planlocatie is gelegen in een bestaand bebouwd gebied waar geen grootschalige planontwikkelingen ophanden zijn. Het overgrote deel van de percelen in de directe omgeving zijn particulier bezit met een opstal in de vorm van een woonhuis. Het is dan ook aannemelijk dat toekomstige planontwikkelingen beperkt in schaal en omvang zijn, met weinig kans op negatieve invloed op het aangaande initiatief. Eerder is te verwachten dan de permanente woonbestemming van de 4 appartementen positieve invloed hebben op de directe omgeving.

5 Conclusie

Met dit document hopen wij een positieve bijdrage te leveren aan het voorliggende initiatief. Duidelijk mag zijn dat de heer Van der Prijt een nadrukkelijke wens heeft te investeren in de kwaliteit aan de Glipperweg als bedrijfsvoerder in de gemeente Heemstede.

Ook zijn wij van mening dat het initiatief past in de te verwachten ontwikkelingen binnen Heemstede. Daarbij heeft de realisatie geen nadelige invloed op de omgeving en stimuleert eerder in de kwaliteit van het leefmilieu in dit deel van Heemstede.

Tot slot hopen wij op een positieve en constructieve medewerking van de gemeente om het initiatief te doen slagen. Wij zullen bij de aanvraag van de omgevingsvergunning de gevraagde gegevens en onderzoeken bijvoegen.

Hoofddorp, 18 januari 2014
D.A. van den Berg architect AvB
Tordoir Van den Berg Architecten

6 Bijlagen;

- BIJLAGE 6.1: Tijdelijke omgevingsvergunning WABO-2011.037 d.d. 30-03-2011.
- BIJLAGE 6.2: Verantwoording overleg waterbeheerder Hoogheemraadschap Rijnland.
- BIJLAGE 6.3: Notitie Milieudienst IJmond d.d. 18-12-2013.
- BIJLAGE 6.4: Kadastrale gegevens.
- BIJLAGE 6.5: Oriëntatieverzoek KLIC.

BIJLAGE 6.1:

Tijdelijke omgevingsvergunning WABO-2011.037

OMGEVINGSVERGUNNING

Burgemeester en Wethouders hebben op 27 januari 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor:

- Project: het wijzigen van de bestemming bedrijven in wonen (4 appartementen, tijdelijk voor 5 jaar)
- Locatie: Glipperweg 37 en 39 te Heemstede
- Zaaknummer: WABO-2011.037

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, lid 1 aanhef en onder a en c, artikel 2.12, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 5.16, eerste lid aanhef en onder a en artikel 5.18, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

Afwijken van het bestemmingsplan en bouwen, het wijzigen van de bestemming bedrijven in wonen (4 appartementen, tijdelijk voor 5 jaar) op het perceel Glipperweg 37 en 39 te Heemstede.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overwegingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 (waarin staat dat een omgevingsvergunning alleen verleend kan worden als een goede ruimtelijke onderbouwing is bijgevoegd), kan de vergunning, voorzover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn (5 jaren), worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt bestemmingsplan "Glip IV". Strijdigheid: wonen op de bestemming "bedrijven".

Inzage

In verband met de strijdigheid met het bestemmingsplan heeft het plan van donderdag 3 februari 2011 tot en met woensdag 9 maart 2011 ter inzage gelegen. Wij hebben in deze periode geen zienswijzen ontvangen.

Motivering

Het bedrijfspand op het perceel Glipperweg 37 en 39 staat al enige tijd leeg. Verhuren als bedrijfspand is erg moeilijk in deze tijd. De eigenaar heeft de vraag bij de gemeente neergelegd om in het bedrijfspand 4 appartementen te maken. In afwachting van het nieuwe bestemmingsplan "Zuid-West" waarin eventueel gewijzigde bestemming(en) van het perceel zullen worden aangegeven wil de gemeente meewerken aan het maken van 4 appartementen voor de duur van maximaal 5 jaar. Omdat het bedrijfspand in een woonwijk staat en de meeste panden al de woonbestemming hebben is er naar onze mening geen sprake van een schending van het algemeen belang, zodanig dat het belang dat de aanvrager heeft bij het afwijken van het bestemmingsplan hiervoor moet wijken.



**gemeente
HEEMSTEDÉ**

Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.nl

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 61
Fax: (023) 548 57 01

Heemstede,
datum besluit: 30 maart 2011
datum verzending: - 1 APR, 2011

namens burgemeester en wethouders van Heemstede,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht,


ing. A.J.A. Jongmans

Bijgevoegde documenten

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

- Aanvraagformulier
- 2 Bouwtekeningen getekend 22 januari 2011 – ingekomen 28 januari 2011

Voorschriften

Zie voor de voorschriften de bijgevoegde bijlage.

Inwerkingtreding

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

Beroepsclausule met opmerking over inwerkingtreding voor gevallen met uitgebreide
openbare voorbereidingsprocedure

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de zevende week na de dag waarop dit
besluit is verzonden.

Beroep

Op grond van het bepaalde in de artikelen 8:1 juncto 7:1 van de Algemene wet
bestuursrecht kan een belanghebbende die in de voorfase zienswijzen heeft
ingediend dan wel die niet verweten kan worden geen zienswijzen te hebben
ingediend, beroep aantekenen bij de Rechtbank Haarlem, sector bestuursrecht,
Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Een beroepschrift moet uiterlijk, zes weken vanaf
de dag na de dag van terinzagelegging worden ingediend.

Een beroepschrift dient te worden ondertekend en in ieder geval de volgende
onderdelen te bevatten:

- naam en adres indiener;
- dagtekening;
- omschrijving van het besluit waartegen het beroep zich richt;
- de gronden van beroep.

Bij het beroepschrift dient zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil
betrekking heeft te worden overlegd.

Behoort bij dossiernummer WABO-2011.037



Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres

Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail

gemeente@heemstede.nl

Internet

www.heemstede.nl

Bezoekadres

Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 61
Fax: (023) 548 57 01

Specifieke voorwaarden

1. geen

Algemene voorwaarden

1. Tenminste 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten de volgende bescheiden (in drievoud) 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 grondverbeteringwerkzaamheden;
 en ten minste één dag van tevoren van het storten van beton.
3. De bouw mag tussentijds niet langer dan 26 weken stilleggen.
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.

Besluit bodemkwaliteit

Bouwstoffen dienen conform het Besluit bodemkwaliteit te worden toegepast. In bepaalde gevallen dient u kwaliteitsgegevens van de bouwstoffen te kunnen overleggen. Het toepassen van categorie 2 bouwstoffen en categorie 1 en 2-grond dient bij het bevoegd gezag te worden gemeld. Het strijdig gebruik van bouwstoffen zal worden gehandhaafd.

Let op

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

Behoort bij dossiernummer WABO-2011.037



Wij verzoeken u bij
beantwoording
datum en kenmerk
van deze brief te vermelden

Postadres
Postbus 352
2100 AJ Heemstede

E-mail
gemeente@heemstede.

Internet
www.heemstede.nl

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
2101 HA Heemstede
Tel.: (023) 548 58 61
Fax: (023) 548 57 01

BIJLAGE 6.2:

Verantwoording overleg waterbeheerder Hoogheemraadschap Rijnland



Hoogheemraadschap van
Rijnland

uw kenmerk:

uw brief van:

ons kenmerk:

bijlagen:

inlichtingen:

doorkiesnummer:

onderwerp:

9 januari 2014

14.03577

M.C.J. Schipper

(071) 306 34 66

Appartementen Glipperweg 33-39

Tordoir van den berg Architecten

t.a.v. de heer M. Loogman

Postbus 12

2130AA HOOFDDORP

Leiden, 16 JAN. 2014

Geachte heer Loogman,

Op 9 januari 2014 ontvingen wij uw verzoek tot reactie op de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 appartementen in een bestaand bedrijfspand Glipperweg 33-39 te Heemstede. Wij staan positief tegenover de verlening van de omgevingsvergunning voor genoemd plan omdat geen nadelige effecten te verwachten zijn voor het watersysteem. Het plan geeft ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

mw. I.F. Kramps - Luitwieler,
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening

Martin Loogman

Van: Koning, Ger [Ger.Koning@rijnland.net]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2014 10:33
Aan: Martin Loogman
Onderwerp: RE: Overleg met Rijnland

→ HEEFT 13/1 GEBELD.
 E.G.A. WORDT SCHRIFTE-
 LIJK BEWUSTIGD.

Hr. Loogman,
 U wordt over het onderstaande volgende week teruggebeld door de heer M. Schipper van onze afd.
 Plantoetsing en Vergunningverlening.

Hoogachtend,
 Frontoffice van de afd. Plantoetsing en Vergunningverlening

Van: Martin Loogman [mailto:MLoogman@tordoirvandenbergh.nl]
Verzonden: donderdag 9 januari 2014 10:54
Aan: Frontoffice Vergunningen
Onderwerp: Overleg met Rijnland

Geachte heer/ mevrouw,

Voor onze opdrachtgever dhr. W. Van der Pijlt zijn wij bezig met de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van 4 appartementen in een bestaand bedrijfspand in Heemstede.
 Deze appartementen zijn reeds gerealiseerd conform een tijdelijke omgevingsvergunning.
 Momenteel zijn wij in overleg met de gemeente bezig om de woonbestemming permanent te formaliseren.

Vanuit de gemeente Heemstede wordt aan ons gevraagd om een overleg met het Hoogheemraadschap Rijnland te houden t.b.v. de in het geding zijnde waterspecten.

Naar onze mening is een overleg in deze niet noodzakelijk en overbodig aangezien;

- Er geen extra terreinverharding wordt aangebracht.
- De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid.
- Het perceel ligt niet aan het water
- Het betreft hier geen vergunningsplichtige of meldingsplichtige activiteit bij water of een dijk, dus een watervergunning is niet van toepassing.

Mocht u anders van mening zijn dan organiseren we graag gezamenlijk een bijeenkomst hiervoor.

De insteek in deze is dat wij een verantwoording geven van het overleg met u waarin tenminste zijn aangegeven de in het geding zijnde waterspecten, het (voorlopig) advies van Rijnland en een beschrijving van de wijze, waarop aan het advies van Rijnland (indien van toepassing tegemoet) wordt gekomen.

De adresgegevens van het project zijn:
 Glipperweg 33 - 39
 2104 AH te Heemstede
 Kadastraal bekend onder; Sectie C, gemeente Heemstede, nummer 4995 + 3537

Als bijlage zijn ter informatie enkele tekeningen bijgevoegd die destijds voor de tijdelijke vergunning zijn gebruikt.

Wij vernemen graag schriftelijke uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Martin Loogman
 Directeur

TORDOIR VAN DEN BERG ARCHITECTEN
 POSTBUS 12 2130 AA HOOFDDORP
 PRINS BERNHARDSTRAAT 2 2131 XJ HOOFDDORP
 Tel 023 - 56 16 738
 KvK 34343240 Amsterdam
WWW.TORDOIRVANDENBERG.NL

LEVERINGSVOORWAARDEN DIGITALE BESTANDEN

De digitale bestanden zijn uitsluitend geproduceerd voor doeleinden van Tordoir Van den Berg Architecten te Hoofddorp.
 Externe gebruikers mogen deze bestanden, al dan niet tegen vergoeding ten behoeve van het vermaakte project voor hun tekenwerkzaamheden gebruiken.
 Zij dienen de stampels van ons bureau te verwijderen en de bestanden te voorzien van hun eigen bedrijfssampels.

Het gebruik van de digitale bestanden door externe gebruikers geschiedt geheel voor eigen risico van de externe gebruikers.
 Tordoir Van den Berg Architecten te Hoofddorp aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade, welke dan ook, die de externe gebruikers lijden door het gebruik van de digitale bestanden.

De geleverde bestanden mogen alleen met schriftelijke toestemming van Tordoir Van den Berg Architecten te Hoofddorp en onder dezelfde leveringsvoorwaarden aan derden ter beschikking worden gesteld.

Tordoir Van den Berg Architecten te Hoofddorp
 Maart, 2012

Het hoogheemraadschap van Rijnland hanteert servicenormen. [Lees onze servicenormen.](#)

BIJLAGE 6.3: Notitie Milieudienst IJmond d.d. 18-12-2013



notitie

Aan	Gemeente Heemstede	van	Bart van de Bovenkamp
t.a.v.	Gerard Klaassen	telefoon	0251-263830
Cc			
Datum	18 december 2013		
Onderwerp	milieudienst – WABO aanvraag – Glipperweg 33-39		

De gemeente Heemstede heeft de milieudienst IJmond verzocht de milieuparagraaf op te stellen voor de permanente legalisatie van de woonbestemming aan de Glipperweg 33-39 te Heemstede. In deze notitie vindt u een tekstvoorstel welke gebruikt kan worden voor het milieu onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing.

Luchtkwaliteit

In 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Op de beoordeling van luchtkwaliteit is niet alleen de Wet milieubeheer van toepassing, maar ook het Besluit niet in betekende mate bijdragen en drie regelingen (Regeling niet in betekende mate bijdragen (NIBM), de Regeling beoordeling luchtkwaliteit en de Regeling projectsaldering (luchtkwaliteit 2007)).

Er is een andere wijze van toetsing van bouw- en bestemmingsplannen opgenomen. Zo dient te worden onderzocht of een project 'in betekende mate' van invloed is op de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM en de Regeling NIBM zijn handvaten aangereikt om te bepalen of een project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekende mate" is gedefinieerd als een bijdrage die maximaal 3 % bedraagt van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof. De mate van schaal grootte waaronder niet hoeft te worden getoetst (de vertaling van bovengenoemde 3% norm naar concrete bouwprojecten), bedraagt 1500 woningen bij één ontsluitingsweg. Voor het ontwikkelen van kantoorlocaties geldt een schaal grootte van 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg. De Regeling NIBM benoemt tevens categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Als een project in één van deze categorieën valt of voldoet aan de gestelde criteria voor de schaal grootte van het plan (1500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) dan hoeft er niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. De begrippen goede ruimtelijke ordening en blootstelling van kwetsbare groepen blijven van belang. Situaties waar de luchtkwaliteitsnormen worden overschreden zullen integraal worden aangepakt met maatregelenpakketten voor probleemgebieden. Er worden op drie bestuurslagen maatregelen genomen, namelijk door het rijk, provincie en gemeenten (Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, NSL).

Samenvattend vormt de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit

leidt;

- een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Luchtkwaliteitsnormen

De luchtkwaliteitsnormen zijn opgenomen in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit. De volgende grenswaarden (jaargemiddeld) zijn opgenomen:

- Zwavel (SO₂): 125 micro g/m³
- Stikstofdioxide: 40 micro g/m³
- Fijn stof (PM 10): 40 micro g/m³
- Koolstofmonoxide: 8 uurgemiddelde 6 micro g/m³
- Benzeen: 10 micro g/m³
- Lood: 0,5 micro g/m³

In de praktijk zijn alleen de normen voor stikstofdioxide en fijn stof van belang

Het plan betreft het definitief omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het kantoordeel. Het plan is dermate kleinschalig dat er geen invloed is op de luchtkwaliteit in en bij het plan. Uit de Monitoringstool (www.nsl-monitoringstool.nl) blijkt dat in het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen optreden. De conclusie is dat de Wet luchtkwaliteit geen knelpunt vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, transport of andere handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bev-I), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (c-RNVGS) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bev-B). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN- curve.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1 % letaliteitsgrens (tenzij anders

bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Voor de plansituatie aan de Glipperweg nr. 33 t/m 37 is nagegaan of op het gebied van externe veiligheid belemmeringen danwel beperkingen worden ondervonden. Hierbij is getoetst aan bronnen die een extern veiligheidsrisico kunnen inhouden.

Het gaat daarbij om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

Situatie

De ruimtelijke ontwikkeling - het definitief omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het kantoordeel - bevindt zich aan de Glipperweg nr. 33 t/m 37 in Heemstede.



- Er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.
- Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van wegen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Leiden – Haarlem;

Stationsplein 48b, Beverwijk
postadres 325, 1940 AH Beverwijk

T (0251) 263 863
F (0251) 263 888

info@milieudienst-ijmond.nl
www.milieudienst-ijmond.nl

- Het plangebied is niet gelegen in de omgeving van een vaarweg, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van buisleidingen, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Conclusie

Het project/plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een EV-relevante risicobron.

Geluid

Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder liggen er geluidszones rond wegen, spoorlijnen en gezoneerde industrieterreinen. Wegen op een woonerf of met een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben geen zone. Binnen een geluidzone moet voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen onderzoek worden gedaan naar de optredende geluidbelasting.

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen volgens de Wet geluidhinder.

Als de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe geluidgevoelige bestemming de voorkeursgrenswaarde van een geluidbron overschrijdt, moet gelijktijdig met de planprocedure een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd. Een hogere waarde voor de geluidsbelasting kan, onder voorwaarden, worden vastgesteld tot de maximale ontheffingswaarde voor de betreffende geluidbron.

Op het adres Glipperweg 33-39 wordt de bedrijfsbestemming omgezet in wonen. In het bestaande pand zijn vier woningen gerealiseerd.

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone vanwege een spoorlijn, een in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein en wettelijke zones in verband met de luchthaven Schiphol.

Hierna wordt de situatie voor het plangebied beschreven voor wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Glipperweg. De overige omliggende wegen hebben een maximale voertuigsnelheid van 30 km/uur of worden door de omliggende bebouwing afgeschermd.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai is 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting is het in een binnenstedelijke situatie mogelijk tot en met 63 dB een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen. In een buitenstedelijke situatie kan een hogere waarde tot en met 53 dB worden vastgesteld. Er is hier sprake van een binnenstedelijke situatie.

De geluidsbelasting op de gevel van het adres Glipperweg 33-39 bedraagt circa 60 dB, inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Om de geluidbelasting exact te bepalen is een plattegrond nodig waarin de afstand van het gebouw tot het midden van de weg nauwkeurig te bepalen is.

Om de hogere waarde voor de geluidsbelasting vast te stellen moet gelijktijdig met de procedure voor dit bestemmingsplan een hogere waarden procedure in het kader van de Wet geluidhinder worden gevoerd.

Bouwbesluit

Een gevolg van het vaststellen van de hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder is dat er onderzocht moet worden of de gevels van de nieuwe woningen voldoende geluidwerend zullen zijn. De in de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit voorgeschreven maximale geluidniveaus binnen de geluidgevoelige bestemming mogen niet worden overschreden. Als dat wel het geval zou zijn dan moeten tijdens de bouw geluidwerende maatregelen aan de gevels worden getroffen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de nieuwe geluidgevoelige bestemming moet een rapport worden gevoegd met het onderzoek naar de geluidwering van de gevels en de eventueel benodigde geluidwerende maatregelen.

Bodem

De locatie is en blijft in gebruik als verblijfsruimte (van kantoor naar wonen). Het betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Er is, op basis van bij de Milieudienst IJmond bekende gegevens, geen vermoeden van een aanwezige bodemverontreiniging ter plaatse. Er is derhalve geen aanleiding om een bodemonderzoek te verlangen.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Ecologie

Wetgeving voor de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortbescherming).

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets. Deze bestaat uit een Voortoets en eventueel een zogenoemde "passende beoordeling" als uit een Voortoets blijkt dat er mogelijk significante gevolgen zijn. De belangrijkste aspecten bij de beoordeling van mogelijke invloed op natuurgebieden aan de orde komen zijn: oppervlakteverlies, verontreiniging, verdroging, geluid, licht, verstoring door mensen, mechanische effecten en versnippering.

Voor bestemmingsplannen, bouwplannen of andere activiteiten, kan het noodzakelijk zijn dat een vergunning ex artikel 19d Natuurbeschermingswet aangevraagd moet worden bij de provincie.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde organismen mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. De wet maakt een onderscheid tussen licht (tabel 1), middelzwaar (tabel 2) en zwaar beschermde soorten (tabel 3). Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, licht beschermde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet.

Als er negatieve effecten optreden op zwaar beschermde soorten (tabel 3 Flora- en faunawet) dient een ontheffing volgens art. 75 van de flora- en faunawet te worden

aangevraagd bij het ministerie van economische zaken. Voor zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (groot maatschappelijk belang, in sommige gevallen ook ruimtelijke inrichting en ontwikkeling)
- er geen alternatief is
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

Het plan betreft het definitief omzetten van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het kantoordeel. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. De conclusie is dat er wordt voldaan aan de bepalingen van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet.

Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium "een goede ruimtelijke ordening". Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden.

De omgeving van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie met direct tussen deze functie en een aantal bedrijfsfuncties zijn. De bedrijfsfuncties direct naast de beoogde woonbestemming mogen maximaal in categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten zitten. Uitgaande van een plangebied met functiemenging zijn deze bedrijfsactiviteiten direct naast woonfuncties aanvaardbaar.

Gezien bovenstaande, het feit dat het om een situatie gaat die in 2011 tijdelijk vergund is en er geen klachten over de omliggende bedrijven bekend zijn, geeft het aspect geen milieuzonering geen belemmering.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEEMSTEDE C 3537 29-6-2010
Glipperweg 39 2104 AH HEEMSTEDE 11:20:40
Toestandsdatum: 28-6-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEEMSTEDE C 3537
Grootte: 5 a 15 ca
Coördinaten: 101873-482681
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (KANTOOR)
Locatie: Glipperweg 39
2104 AH HEEMSTEDE
Koopsom: € 780.000 Jaar: 2006
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 23-7-1987

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Walter Theodorus van der Pijl
Zonnenburg 10
2135 BS HOOFDDORP
Geboren op: 15-06-1963
Geboren te: HEEMSTEDE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 50571/107 d.d. 4-9-2006
Eerst genoemde object in brondocument: HEEMSTEDE C 3537

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Saskia Eline Robeerst
Zonnenburg 10
2135 BS HOOFDDORP
Geboren op: 17-07-1968
Geboren te: HAARLEM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4 50571/107 d.d. 4-9-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: HEEMSTEDE C 4995 29-6-2010
Glipperweg 35 2104 AH HEEMSTEDE 11:24:10
Toestandsdatum: 28-6-2010

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HEEMSTEDE C 4995
Grootte: 6 a 24 ca
Coördinaten: 101861-482673
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJFVIGHEID (KANTOOR)
Locatie: Glipperweg 35
2104 AH HEEMSTEDE
Glipperweg 37
2104 AH HEEMSTEDE
Koopsom: € 780.000 Jaar: 2006
(Met meer onroerend goed verkregen)
Ontstaan op: 1-7-1993
Ontstaan uit: HEEMSTEDE C 3847 gedeeltelijk

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer Walter Theodorus van der Pijlt
Zonnenburg 10
2135 BS HOOFDDORP
Geboren op: 15-06-1963
Geboren te: HEEMSTEDE
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Recht ontleend aan: HYP4 50571/107 d.d. 4-9-2006
Eerst genoemde object in brondocument: HEEMSTEDE C 4995

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw Saskia Eline Robeerst
Zonnenburg 10
2135 BS HOOFDDORP
Geboren op: 17-07-1968
Geboren te: HAARLEM
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Ontleend aan: HYP4 50571/107 d.d. 4-9-2006

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.



Klomselding: 9805569632/10 140008663	datum: 16-01-2014	Bladzijde 2 van 8
Themakaart stedin gas lage druk		





Klcmelding: 9005569632/10 140009663	datum: 16-01-2014	Bladzijde: 3 van 8
Themakaart vdbgemheemstede laagspanning		





Klcmelding: 9805689632/10 140002663	datum: 16-01-2014	Bladzijde 4 van 8
Themakaart vdbgemheemstede riool vrijval		





Klcmelding: 9905569632/10 140005603	datum: 10-01-2014	Bladzijde 5 van 8
Themakaart waternet water		
Toezichthouder(s):		
toez naam		
wionloketwater@waternet.nl		
toez telefoon		





Klommelding: 9805569632/10 140002603	datum: 16-01-2014	Bladzijde 6 van 8
Themakaart KPN datatransport		
Toezichthouder(s): KPN KLIC-loket orderintakeplan@kpn.com 030-25 53334		





Klarnaam: 9805569632/10 14000860	datum: 16-01-2014	Bladzijde 7 van 8
Themakaart stedennetbeheer laagspanning		
Toezicht/ouder(s):		
opzichter		
opzichter@eneco.nl		
012-3456789		





Klernaam: 9905569632/10 1400000000	datum: 16-01-2014	Bladzijde 8 van 8
Themakaart Ziggo BV datatransport		

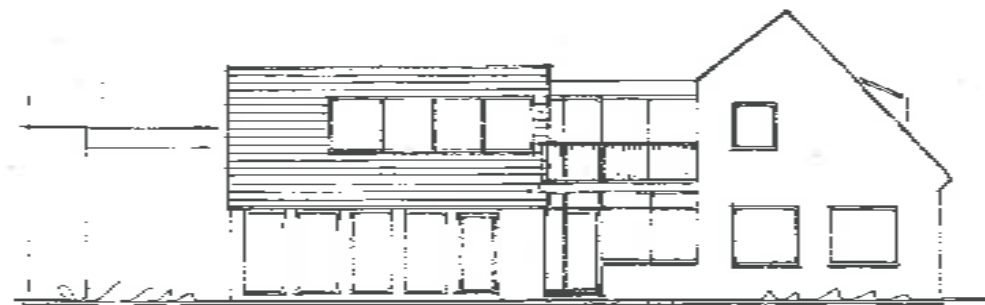


7 Bronlijst;

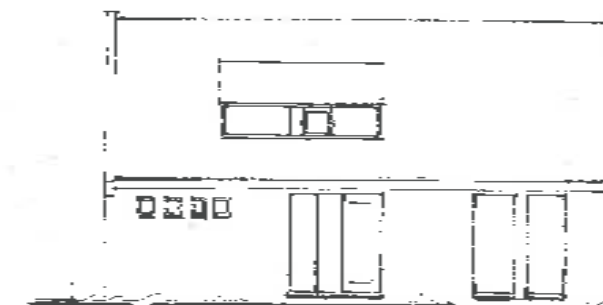
- De gemeente Heemstede heeft de milieudienst IJmond verzocht de bovenstaande milieuparagraaf op te stellen voor de permanente legalisatie van de woonbestemming aan de Glipperweg 33-39 te Heemstede. In deze notitie is een tekstvoorstel opgenomen welke gebruikt kon worden voor het milieu onderdeel in de ruimtelijke onderbouwing.
- www.ruimtelijkeplannen.nl
- www.noord-holland.nl
- www.kadaster.nl
- www.heemstede.nl



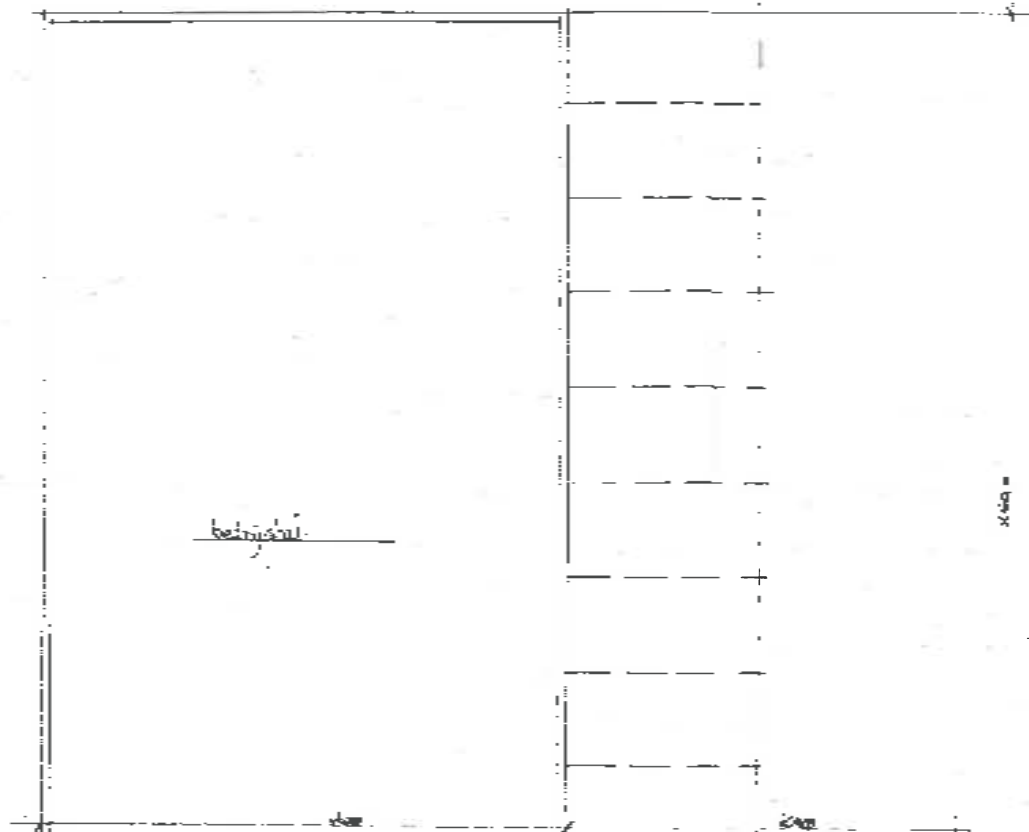
Zijgevel (zuidwest)



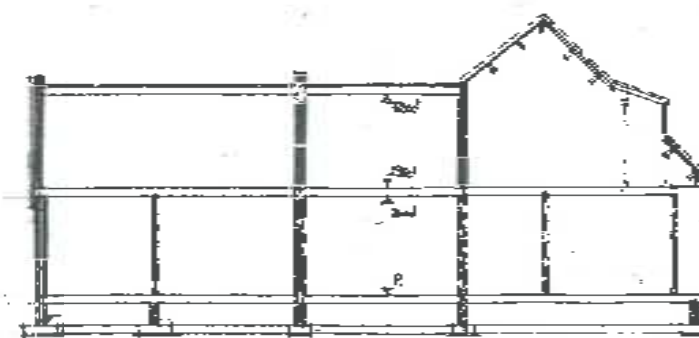
Voorgevel (zuidwest / noordwest)



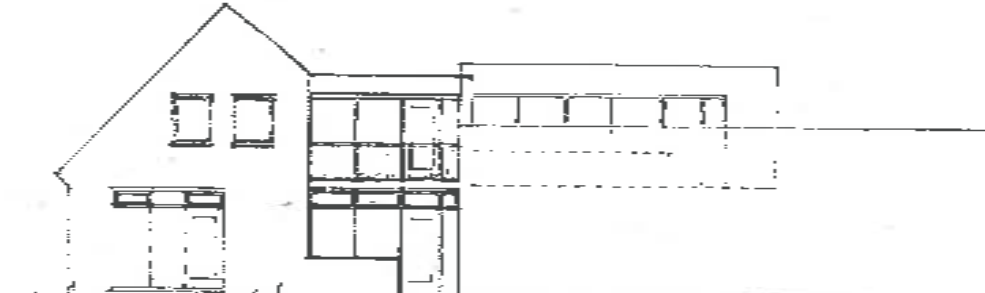
Zijgevel (noordwest / noord-oost)



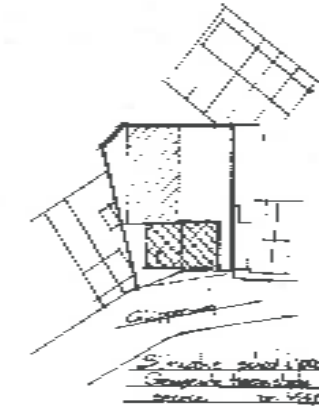
1e verdieping



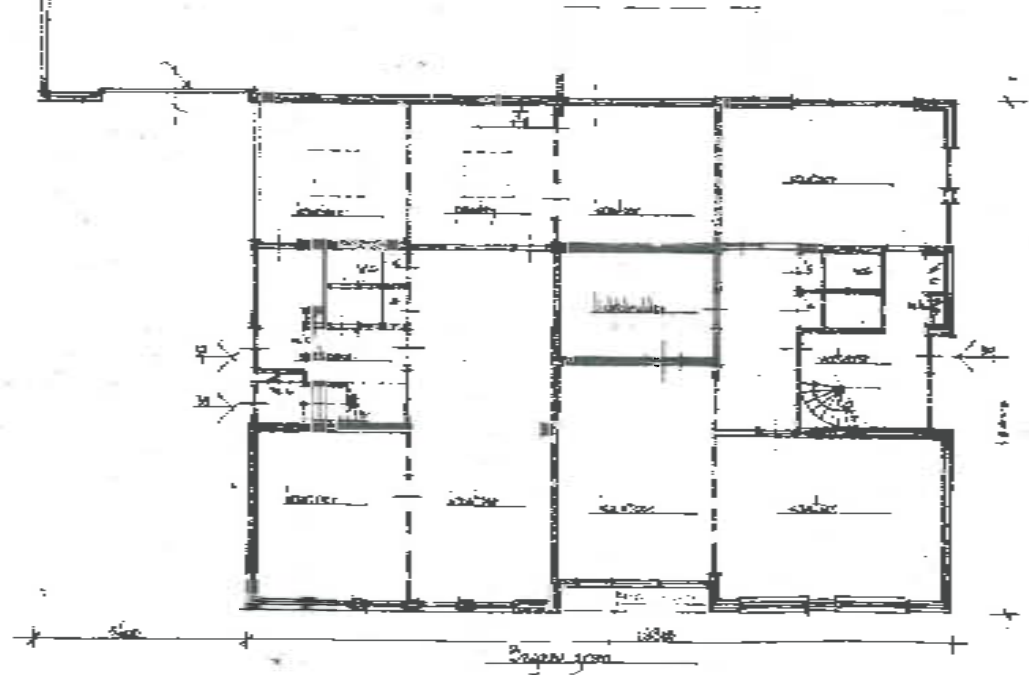
1e verdieping



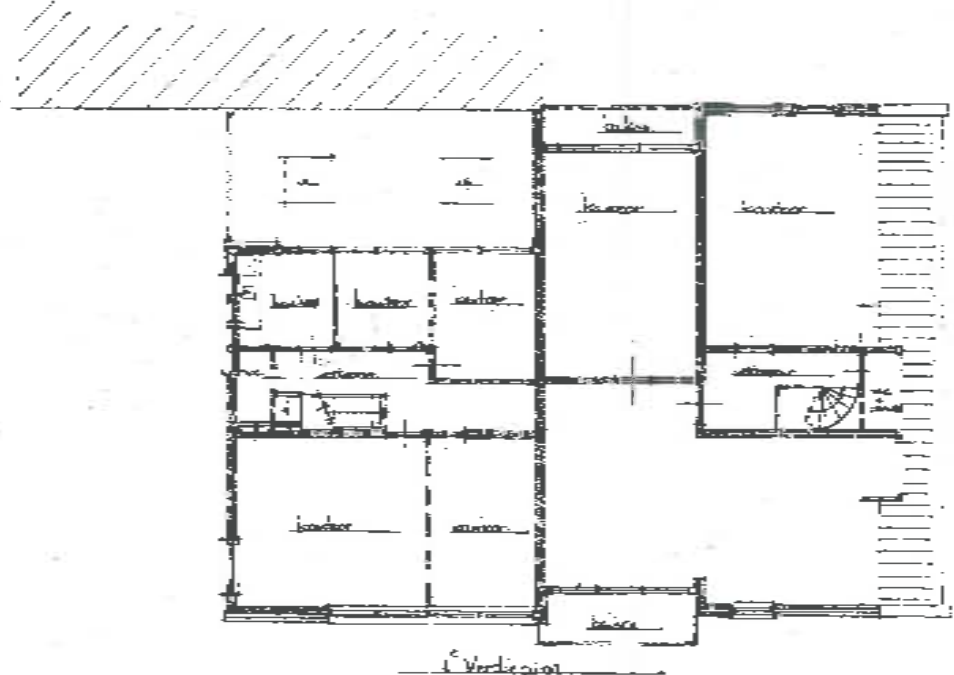
Achtergevel (noord-oost)



De afgebeelde situatie is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2011.
De afgebeelde situatie is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2011.
De afgebeelde situatie is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2011.



1e verdieping



1e verdieping



Behoort bij beschikking
van Burgemeester en
Wethouders van:

23 december 2014

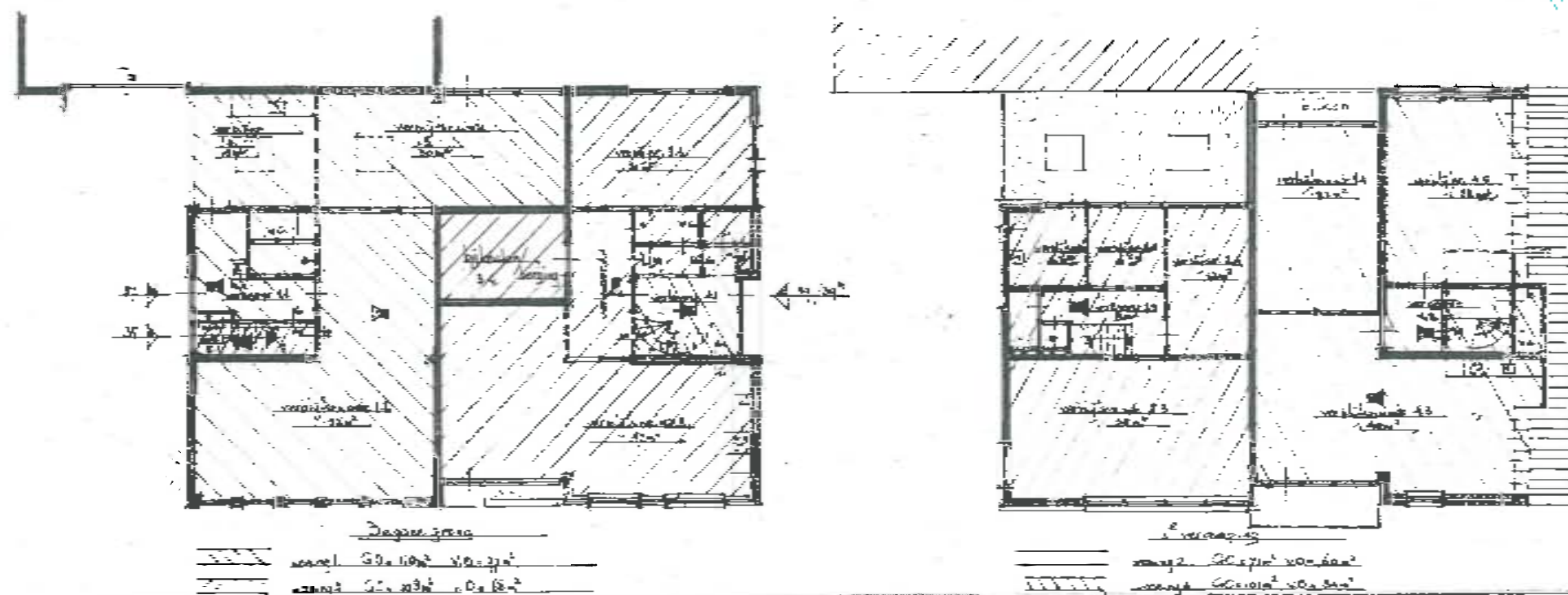
ROUWTOEZICHT HEEMSTEDEN

De afgebeelde situatie is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2011.
De afgebeelde situatie is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2011.
De afgebeelde situatie is gebaseerd op de kadastrale kaart van 2011.



Behoort bij beschikking
van Burgemeester en
Wethouders van:

23 december 2014



De afgeleverde tekening is
gebaseerd op de kadastrale
gegevens van de kadastrale
dienst van de gemeente
Heemstede.

De afgeleverde tekening is
gebaseerd op de kadastrale
gegevens van de kadastrale
dienst van de gemeente
Heemstede.

De afgeleverde tekening is
gebaseerd op de kadastrale
gegevens van de kadastrale
dienst van de gemeente
Heemstede.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 17 december 2014

ONDERWERP

Verklaring van geen bedenkingen t.b.v. omgevingsvergunning voor 4 woningen Glipperweg 33 - 39

SAMENVATTING

Op 14 februari 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de heer W.T. van der Prijt om 4 woningen toe te staan in het kantoorgedeelte van het bedrijfsgebouw Glipperweg 33-39. Het gewenste gebruik is in strijd met het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". Om het gewenste gebruik mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag hiervoor is het college van burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning alleen verlenen indien door de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen is afgegeven en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit laatste is het geval. De in de Wabo aangegeven uitgebreide procedure is doorlopen. Er is 1 zienswijze ontvangen, deze geeft geen aanleiding de vergunning niet of gewijzigd te verlenen. Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen de verklaring van geen bedenkingen te verlenen. Hierna kan de vergunning worden verleend.

BESLUIT B&W

1. De gemeenteraad voor te stellen de verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte voor advies aan de raad (A-stuk).

BESLUIT RAAD

De raad van de gemeente Heemstede;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 november 2014

besluit:

de verklaring van geen bedenkingen omgevingsvergunning voor de 4 woningen Glipperweg 33-39 af te geven.

De raad voornoemd,

de griffier,



de voorzitter,



23 december 2014

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 17 december 2014

INLEIDING

Op 14 februari 2014 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen van de heer W.T. van der Prijt om 4 woningen toe te staan in het kantoorgedeelte van het bedrijfsgebouw Glipperweg 33-39. Het gewenste gebruik is in strijd met het bestemmingsplan "Woonwijken zuid en west". Om het gewenste gebruik mogelijk te maken dient door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning te worden verleend voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Dit is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven.

Op 15 mei 2014 heeft de raadscommissie Ruimte aangegeven positief te staan tegenover het voorgenomen besluit van b&w (bijlage) om de ontwerpomgevingsvergunning met bijbehorende stukken ter inzage te leggen, alsmede om het risico op eventuele planschade af te dekken door met de heer Van der Prijt een overeenkomst te sluiten waarin dit risico bij de hem wordt gelegd.

Op 28 mei 2014 heeft de gemeenteraad besloten in beginsel in te stemmen met het initiatief en een ontwerpverklaring van geen bedenkingen af te geven (bijlage).

Op 10 juni 2014 hebben b&w besloten de ontwerpomgevingsvergunning en ontwerpverklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen en de verhaalsovereenkomst planschade aan te gaan (bijlage). De ontwerpomgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen hebben 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een zienswijze ingekomen. De heer Van der Prijt en de gemeente zijn een verhaalsovereenkomst planschade aangegaan.

Voorgesteld wordt de gemeenteraad te vragen een verklaring van geen bedenkingen af te geven ten behoeve van het daarna verlenen van de omgevingsvergunning door b&w.

MOTIVERING

Goede ruimtelijke ordening: Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door de gemeente is onderzocht of voldaan wordt aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening. In de bij dit besluit behorende conceptomgevingsvergunning wordt ingegaan op de diverse aspecten die zijn onderzocht. Ook wordt hierin ingegaan op de ingekomen zienswijze. Geconcludeerd wordt dat de zienswijze geen aanleiding geeft de omgevingsvergunning niet of gewijzigd te verlenen en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

FINANCIËN

Het planschaderisico zal voor rekening van de vergunningsaanvrager komen. Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeente.

JURIDISCH KADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Besluit omgevingsrecht, Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

Raadsbesluit

Raadsvergadering: 17 december 2014

PLANNING/UITVOERING

Behandeling verklaring van geen bedenkingen door raadscommissie	4 december 2014
Behandeling verklaring van geen bedenkingen door gemeenteraad	17 december 2014
Behandeling vaststellen omgevingsvergunning door b&w	6 januari 2015
Publicatie, bekendmaking en terinzagelegging	14 januari 2015
Beroepstermijn (tijdens deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de rechtbank)	15 januari t/m 25 februari 2015

COMMUNICATIE/BEKENDMAKING

De omgevingsvergunning zal bekend worden gemaakt in de Heemsteder (Heemstede Nieuws) en in de Staatscourant. Ook zal het op de website van Heemstede en op www.ruimtelijkeplannen.nl worden gepubliceerd.

BIJLAGEN

1. Kenmerk : 626861 onderwerp: aanvraag omgevingsvergunning;
2. Kenmerk : 639172 onderwerp: omgevingsvergunning t.b.v. vaststelling (concept);
3. Kenmerk : 627527 onderwerp: verbeelding;
4. Kenmerk : 627185 onderwerp: raadsvoorstel ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
5. Kenmerk : 627046 onderwerp: collegebesluit ontwerpomgevingsvergunning;
6. Kenmerk : 631713 onderwerp: collegebesluit terinzagelegging ontwerpverklaring van geen bedenkingen en ontwerpomgevingsvergunning;
7. Kenmerk : 640878 onderwerp: ondertekende verhaalsovereenkomst planschade.



Behoort bij beschikking
van Burgemeester en
Wethouders van:

Kenmerk Jgl/msc/2014-13414-12089

Besluit hogere waarde Wet geluidhinder

23 december 2014

Bevoegdheid

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Heemstede heeft de bevoegdheid om hogere waarden vast te stellen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Deze bevoegdheid van het college is gemandateerd aan de directeur van de Milieudienst IJmond.

De directeur van Milieudienst IJmond heeft een hogere waarde vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder voor onderstaand plan.

Omgevingsvergunning 4 Appartementen Glipperweg 33-39 te Heemstede

Aanvrager

Gemeente Heemstede

Omschrijving plan

Op het adres Glipperweg 33-39 zijn vier woningen gerealiseerd in een voormalig bedrijfspand.

De nieuwe woningen liggen in de geluidszone van de Glipperweg. De geluidbelasting bedraagt 61 dB vanwege deze weg.

Hogere waarde

Op de voorgevel van de nieuwe woningen wordt een geluidbelasting van **61 dB** vastgesteld vanwege wegverkeerslawaai van de Glipperweg.

Procedure

Op grond van artikel 110c van de Wet geluidhinder is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd zoals beschreven in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met dien verstande dat dit besluit tegelijk met de omgevingsvergunning 4 Appartementen Glipperweg 33-39 te Heemstede ter visie is gelegd.

Het hogere waarde besluit zal na vaststelling worden gepubliceerd en wanneer het besluit onherroepelijk is geworden zal de in het besluit vastgestelde hogere waarde worden ingeschreven in het kadaster.

Overwegende dat

- op grond van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder Burgemeester en wethouders van de gemeente Heemstede de bevoegdheid hebben tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toegestane geluidbelasting
- de bevoegdheid om een hogere waarde besluit in het kader van de Wet geluidhinder te nemen door de gemeente Heemstede gemandateerd is aan de directeur van de Milieudienst IJmond
- overeenkomstig artikel 110a lid 4 de bedoelde vaststelling van de hogere waarde plaatsvindt overeenkomstig de regels zoals gesteld in hoofdstuk 5 van het Besluit geluidhinder
- het akoestische onderzoek bij dit besluit is uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen, zoals bedoeld in artikel 77 van de Wet geluidhinder
- wordt voldaan aan een van de ontheffingsgronden zoals genoemd in artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder, te weten dat maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting voor de gevel van de nieuwe woning, vanwege de weg, onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige of financiële aard
- dit besluit voldoende is gemotiveerd en is voorzien van de juiste gegevens behorend bij dit besluit: rapport Wet geluidhinder van Milieudienst IJmond van 12 augustus 2014
- er op het ontwerpbesluit van 21 augustus 2014 geen zienswijzen zijn ingediend is het noodzakelijk om voor de onderhavige omgevingsvergunning een hogere waarde vast te stellen.

Besluit

Op grond van bovenstaande overwegingen is het bevoegde gezag van mening dat er wordt voldaan aan de ontheffingsgronden zoals genoemd in de Wet geluidhinder en stelt de hogere waarde in dit besluit vast.

Milieudienst IJmond,

L.A. Pannekeet
directeur van de Milieudienst IJmond

7 november 2014