



Heemstede

Collegebericht

Collegevergadering: 23 mei 2023

Zaaknummer : 1188153
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Collegebericht: Maandelijkse overzichten (overzicht bouwprojecten en stand van zaken Omgevingswet) commissie Ruimte

Via deze overzichten informeert het college de commissie Ruimte over de laatste ontwikkelingen van ruimtelijke projecten en de invoering van de Omgevingswet.

Bijlagen:

1. Overzicht bouwprojecten
2. Stand van zaken Omgevingswet

OVERZICHT BOUWPROJECTEN

Doel: commissie Ruimte maandelijks actief te informeren over de laatste ontwikkelingen van ruimtelijke projecten.

Type projecten

- A) Uitgebreide ruimtelijke procedure (bestemmingsplannen of met verklaring-van-geen-bedenkingen), bevoegdheid of bindend advies gemeenteraad
- B) Een reguliere procedure die in de publieke belangstelling staan, bevoegdheid college
- C) Procedure vooralsnog onbekend: afhankelijk van de plannen initiatiefnemer

Een project komt op de lijst wanneer de eerste bestuurlijke behandeling heeft plaatsgevonden. Een project wordt verwijderd van de lijst als het totale project (incl. openbare ruimte) is opgeleverd.

De Raad van State heeft met de uitspraak van 2 november de bouwvrijstelling voor de uitstoot van stikstof vernietigd. In dit overzicht wordt per project aangegeven wat de mogelijke gevolgen zijn.

UITGEBREIDE RUIMTELIJKE PROCEDURE		
1	VOMAR Hoorne Vastgoed/Trottoir Participaties Projectpagina (1) Projectpagina (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvergunning voor winkels en appartementen verleend op 6 juli 2021. Er is beroep aangetekend tegen de beslissing op het bezwaar op de bouwvergunning. • Op 27 maart 2023 vond de officiële start van de bouw plaats. • Stikstof: bij het verlenen van de bouwvergunning is rekening gehouden met de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase. De vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is reeds verleend. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.
2	Princenbuurt Merwestreek BV Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • Het bestemmingsplan voor 15 woningen in de vorm van een hofje en een rijtje eengezinswoningen is onherroepelijk. • De ontwikkelaar bereidt momenteel de aanvraag voor de Omgevingsvergunning voor het bouwen voor. Naar verwachting start de bouw in 2023. • Stikstof: de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.
3	Natuurpark Manpad met woningen te gast Parck Manpad Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • Op 8 december 2022 heeft de commissie Ruimte een positieve zienswijze gegeven over de ontwerp-marsroute voor het maken van ontwikkelafspraken met de ontwikkelaar. • Het college heeft op 7 februari 2023 kennisgenomen van het feitenrelaas en ingestemd met het participatieplan. De raad heeft op 23 maart het participatieplan vastgesteld. • Het door de ontwikkelaar en gemeente samen opstellen van scenario's (schetsen) voor de inrichting van het gebied, passend binnen de in het participatieplan aangegeven kaders en informatie in het feitenrelaas, neemt meer tijd in beslag dan voorzien. Op dit moment is niet bekend wanneer de scenario's klaar zijn en op basis hiervan de participatie start. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.

4	Kennemerduin Elan Wonen Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • Elan Wonen werkt momenteel een gebiedsvisie uit. Hiervoor heeft Elan vorig jaar een architect geselecteerd. In dit proces worden ook inwoners, het college en de raad betrokken. • Om draagvlak te zoeken worden (op ambtelijk niveau) de contouren besproken: beleidsdoelstellingen, programma, volume en kwaliteitsniveau. Ook wordt er nagedacht over de rol van de omgeving en de te volgen procedures en bouwlogistiek. Elan Wonen richt zich op start sloop/nieuwbouw in 2025. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
5	Havenkwartier Friedreichs & Draaijer Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • In het procesvoorstel uit 2020 staat een kader van uitgangspunten opgenomen waar de initiatiefnemers aan moeten voldoen. • Wethouder Stam heeft in augustus en oktober 2022 gesproken met de initiatiefnemers over de voortgang van het project. Op dit moment worden de ambtelijke voorbereidingen getroffen om het project verder te brengen. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
6	Belvédère Schenker + gemeente Heemstede Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • ‘De Wandeling’ is het winnende ontwerp. Samen met de schenker is het ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp. • De vergunning voor de bouwwerkzaamheden is verleend op 11 augustus 2022. • Op dit moment wordt gewerkt aan het analyseren van de bouwberekeningen. Het college doet in Q3 van 2023 een voorstel voor het vervolg aan de raad. • Stikstof: uit de AERIUS berekeningen blijkt dat de bouw geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Er is geen aanvullende vergunning noodzakelijk. De huidige bouwvergunning blijft in stand.
REGULIERE RUIMTELIJKE PROCEDURE		
1	Ons Tweede Thuis (voormalig Spaarne Ziekenhuis) Ons Tweede Thuis Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • De stichting Ons Tweede Thuis wil het huidige leegstaande ziekenhuisgebouw inrichten voor huisvesting en dagbesteding voor haar cliënten. Het bestaande gezondheidscentrum blijft behouden en waar mogelijk uitgebreid. • Op dit moment werkt Ons Tweede Thuis haar plannen uit en treedt daarbij in overleg met de gemeente. • Stikstof: het betreft hier een functiewijziging. Daardoor is vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming voor de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase naar alle waarschijnlijkheid niet noodzakelijk.
2	Voormalig postkantoor (binnenweg 160) Pentas Vastgoed-ontwikkeling Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • De eigenaar wil het pand slopen en vervangen door nieuwbouw, zo veel mogelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan. • Op 17 mei 2022 heeft het college besloten het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument.

		<ul style="list-style-type: none"> • De ontwikkelaar heeft bezwaar gemaakt tegen dit besluit. De zaak is op 6 oktober behandeld door de commissie voor bezwaarschriften. Op 27 oktober 2022 heeft de commissie voor bezwaarschriften haar advies uitgebracht. • De ontwikkelaar heeft in de zomer van 2022 een verzoek om voorlopige voorziening ingediend. De rechter heeft dit toegekend, wat betekent dat het collegebesluit voorlopig is geschorst en de ontwikkelaar het pand mag slopen. Bij zijn uitspraak heeft de rechter betrokken dat de ontwikkelaar tijdens de zitting heeft toegezegd niet voor 1 februari 2023 te zullen beginnen met de sloop, o.a. vanwege het lopende huurcontract. • Op 13 december 2022 heeft het college met een beslissing op bezwaar besloten de gemeentelijke monumentenstatus te handhaven en een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter te vragen ter bescherming tegen de sloop van het voormalige postkantoor. Dit is op 27 december 2022 ingediend bij de voorzieningen rechter. Het verzoek is bij de rechtbank aangehouden, onder een aantal voorwaarden, waaronder dat de eigenaar niet vanaf 1 februari zal slopen en tijdig een voornemen tot sloop kenbaar maakt aan de gemeente. • De eigenaar heeft laten weten dat hij op 23 januari 2023 bij de rechtbank beroep heeft ingediend tegen de aanwijzing als gemeentelijk monument. De datum waarop de rechter de beroepszaak behandelt, is nog niet bekend. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
3	Thagaste Mariënheuvel Gaudium Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> • Op 7 november 2022 is de vergunning verleend en is onherroepelijk. • Initiatiefnemer verwacht in de loop van 2023 te starten met de sloop- en bouwwerkzaamheden. • Stikstof: in de bouwvergunning is geen rekening gehouden met de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase. De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht en gevraagd om aanvullende gegevens aan te leveren bij de provincie.
4	Kerklaan 113B De Blekerij BV	<ul style="list-style-type: none"> • Het plan voorziet in de nieuwbouw van een detailhandelsfunctie met 6 appartementen. • Op 14 februari 2023 is de vergunning voor de bouwwerkzaamheden verleend. • Het plan past binnen het bestemmingplan. • Stikstof: uit de AERIUS berekeningen blijkt dat de bouw geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Er is geen aanvullende vergunning noodzakelijk.
RUIMTELIJKE PROCEDURE (NOG) ONBEKEND		
1	Zuidstrook Hartekamp Hartekamp Groep	<ul style="list-style-type: none"> • De Hartekamp Groep wenst de locatie te gebruiken voor beschermd wonen met zorg én dagbesteding voor cliënten.

		<ul style="list-style-type: none"> • Er is nog geen concreet bouwplan. • Momenteel werkt de Hartekamp groep aan een visie voor de komende 10-20 jaar en onderzoekt de behoefte voor bouw mogelijkheden. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouw fase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
2	Herbestemmen Rioolwaterzuivering Gemeente Heemstede	<ul style="list-style-type: none"> • Hoogheemraadschap Rijnland gaat de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Cruquiusweg 45 uit gebruik nemen. De gemeente heeft een eerste recht van koop. • De waarde van het terrein is getaxeerd. • De gemeente verkent de ontwikkel mogelijkheden voor dit terrein en heeft bureau Eelerwoude opdracht gegeven dit te onderzoeken. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouw fase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.

HARDE PLANVOORRAAD		
Naam plan	Aantal woningen	(verwacht) jaar van oplevering
Reeds opgeleverd		
Havendreef	76	2020
Drenthelaan	6	2020
Slottuin	101	2020
Spaarnelicht/watermuziek	62	2021
Raadhuisstraat 96-102	3	2022
Subtotaal	248	
Nog op te leveren		
Vomar	9	2023
Princenbuurt	15 (-4 sloop)	2024
Subtotaal	20	
Totaal	268	
Nog op te leveren (andere categorie)		
Thagaste Marienheuvel *	66 (24 uren zorgstudio's)	2023
ZACHT PLANVOORRAAD		
Kennemerduin	?	?
Havenkwartier	?	?
Manpadslaangebied	?	?
Hartekamp	? (zorgwoningen)	?
Ons Tweede Thuis	? (huisvesting cliënten)	?
Oude postkantoor	?	?

*) De zorgstudio's zijn bedoeld voor een bijzondere doelgroep die niet zelfstandig kunnen wonen. Het gaat om zorgstudio's met 24-uurs zorgwoningen, waarbij de keuken/eetfunctie en badkamer als gemeenschappelijke ruimten zijn ingericht. Deze zorgstudio's zijn dus geen volwaardige, zelfstandige woonruimte en worden daarom niet meegenomen in de berekening van het totaal aantal woningen.

STAND VAN ZAKEN OMGEVINGSWET

Via dit overzicht informeren we over de invoering van de Omgevingswet. Deze wet staat voor een geïntegreerde aanpak als het gaat om ruimtelijke projecten, snellere besluitvorming en meer ruimte voor lokale initiatieven. Focus ligt op de inzet van nieuwe instrumenten, in het bijzonder de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

INVOERING VAN DE OMGEVINGSWET		
1	Landelijke ontwikkelingen	<ul style="list-style-type: none"> Op 14 maart jl. heeft een meerderheid in de Eerste Kamer ingestemd met invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Gelijktijdig met de Omgevingswet treden ook de wetten, AMvB's en ministeriële regelingen die verband houden met de stelselherziening, op 1 januari 2024 in werking. Het 1^e technische KB (Koninklijk besluit) hiervoor is op 7 april jl. gepubliceerd. Voor korte toelichting verwijzen we naar de site van Aandeslagmetomgevingswet.nl.
2	Omgevingsvisie	<ul style="list-style-type: none"> Momenteel werken we aan een visie-op-hoofdpijnen (fase 2). De aanpak van fase 2 met daarin een nadere uitwerking van het proces en de participatie is op 9 maart jl. besproken in de commissie Ruimte. De commissie een positieve zienswijze gegeven over de aanpak. Ambtelijk wordt op dit moment gewerkt aan het actualiseren van de bestaande teksten en het formuleren van dilemma's die worden voorgelegd aan inwoners tijdens de brede consultatie in het najaar van 2023.
3	Omgevingsplan	<ul style="list-style-type: none"> In april 2023 zijn we een samenwerking aangegaan met adviesbureau BugelHäijema om stappen te zetten in het opstellen van plan van aanpak en handboek op 3 onderdelen: <ol style="list-style-type: none"> Het aanpassen van het casco omgevingsplan: waarbij we het al bestaande casco aanpassen naar een structuur die voldoet aan onze wensen; Het herschrijven van de procedure- en processtappen bij de voorbereiding van een (wijziging van het) omgevingsplan; Het opstellen van een stappenplan: voor het stapsgewijs tot stand brengen van het omgevingsplan, inclusief tijdspad van opeenvolgende wijzigingsbesluiten, t.a.v.: <ul style="list-style-type: none"> het omzetten van het tijdelijke deel van het omgevingsplan; het omzetten van (overige) regels uit gemeentelijke verordeningen naar het omgevingsplan. We gaan in 4e kwartaal 2023 de raad duidelijkheid bieden over het stappenplan.
4	Digitaal Stelsel, Omgevingsloket	<ul style="list-style-type: none"> De gemeente technisch aangesloten is op het DSO. De software is aangeschaft en geïmplementeerd. De minimale eisen die vanuit de organisatie zijn te realiseren binnen onze bestaande werkomgeving 'Mozard'. Aan de prioriteiten om te kunnen werken met het Omgevingsloket is daarmee voldaan, namelijk:

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Het kunnen ontvangen van een aanvraag of melding; 2. Het kunnen publiceren van Omgevingswetbesluiten; 3. Het kunnen registreren van vragenbomen. <ul style="list-style-type: none"> • Ondanks de aansluiting hebben we niet alles kunnen beproeven en testen. Wij gaan de extra tijd in 2023 benutten om samen met de VNG, via de Indringende Ketentest (IKT), op lokaal niveau de gehele keten van het DSO te doorlopen. • Er is een projectgroep bezig met het maken van toepasbare regels voor de vergunningscheck binnen het Omgevingsloket. Focus ligt op eenvoudige en veelvoorkomende activiteiten, zoals kapvergunning of vergunning voor dakkapel.
5	Dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> • De raad heeft in januari 2022 besloten om de 'Verordening op de gemeentelijke adviescommissie voor omgevingskwaliteit Heemstede' vast te stellen. De verordening treedt in werking zodra de Omgevingswet inwerking treedt. • We richten ons bij het afronden van de procesinrichting voor meldingen en vergunningaanvragen op het zo goed mogelijk (technisch) aansluiten op ons systeem voor zaakgericht werken. Tot slot zijn er nog keuzes die de raad mag stellen t.a.v. het adviesrecht en regels inzake verplichte participatie. In verband met de nieuwe datum Omgevingswet hebben we de behandeling hiervan doorgeschoven naar september 2023. Hierdoor kunnen we extra ruimte bieden aan voorbereiding, waaronder via een extra beeldvormende raadsessie.
6	Financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt gewerkt aan het aanpassen van onze legesverordening aan de vereisten van de Omgevingswet. Focus ligt op het bepalen van nieuwe tarieven, waarin we ondersteund door adviesbureau ANG. • Door het uitstel van de wet wordt de aangepaste legesverordening in december 2023 aangeboden voor besluitvorming in de raad. De behandeling is daardoor op de gebruikelijke wijze met andere (belasting)verordeningen aan einde van dit boekjaar. • Het kabinet gaat bij de Voorjaarsnota 2023 opnieuw compensatie voor de invoering van de omgevingswet via het gemeentefonds uitkeren. Voor de jaarschijf 2023 gaat om een totaalbedrag van € 110 miljoen. Het precieze bedrag voor Heemstede volgt uit de aankomende meicirculaire.
7	Communicatie	<ul style="list-style-type: none"> • Aan de hand van een communicatieplan treffen we voorbereidingen om bewoners en ondernemers te voorzien van correcte en begrijpelijke informatie over de Omgevingswet. Specifiek wordt er gewerkt het tijdig aanpassen van onze communicatie-uitingen (website, brochures, formulieren, etc.). • Een werkgroep met deskundigen van VTH, RO en Communicatie richt zich in de 1^e helft van 2023 op het aanpassen van de standaardbrieven voor vergunningsprocedures.