



Heemstede

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 7 november 2023

Zaaknummer : 1219303
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Maandelijks overzichten commissie Ruimte november 2023

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ter informatie/update | <input type="checkbox"/> Toezeggingen/actielijst commissie of raad |
| <input type="checkbox"/> Beantwoording schriftelijke vragen | <input type="checkbox"/> Overige |

Met dit bericht informeren wij u 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

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De Omgevingswet maakt geen onderscheid tussen een uitgebreide en reguliere procedure. Het overzicht wordt hier vanaf januari 2024 op aangepast.

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.

UITGEBREIDE RUIMTELIJKE PROCEDURE		
1	VOMAR Hoorne Vastgoed/Trottoir Participaties Projectpagina (1) Projectpagina (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvergunning voor winkels en 9 appartementen verleend op 6 juli 2021. Er loopt alleen nog een beroep tegen het besluit gelijkwaardigheid uitblaasopening parkeergarage Vomar. Er is nog geen zittingsdatum gepland. • Op 27 maart 2023 vond de officiële start van de bouw plaats. • Stikstof: 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. De aanvraag heeft vertraging opgelopen. Het is niet duidelijk hoe lang dit duurt. • 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. In het collegebericht van 27 juni 2023 staan de vervolgstappen beschreven. Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal 2024 een voorstel aan de raad aangeboden

		<p>over de programmering (aantal en soort woningen) in het gebied.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
4	<p>Kennemerduin Elan Wonen Projectpagina</p>	<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	<p>Havenkwartier / 't Groot Clooster Friedreichs & Draaijer Projectpagina</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Op 5 oktober 2023 heeft de commissie Ruimte gesproken over de projectopdracht. De commissie is overwegend positief over de aanpak. Tijdens de begroting van 2 november wordt gesproken over de beschikbare middelen voor dit project. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
6	<p>Belvédère Schenker + gemeente Heemstede Projectpagina</p>	<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 20 september 2023 heeft de commissie Middelen een positieve zienswijze voor het scenario 'bouw Belvédère met vereenvoudigd ontwerp' uitgesproken. Op dit moment wordt gewerkt aan de vereenvoudiging van het ontwerp. • 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	<p>Ons Tweede Thuis (voormalig Spaarne Ziekenhuis) Ons Tweede Thuis Projectpagina</p>	<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	<p>Voormalig postkantoor (binnenweg 160) Pentas Vastgoed-ontwikkeling</p>	<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.

	Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> Op 17 mei 2022 heeft het college besloten het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. De ontwikkelaar heeft bezwaar gemaakt tegen dit besluit. Op 13 december 2022 heeft het college met een beslissing op bezwaar besloten de gemeentelijke monumentenstatus te handhaven. De eigenaar heeft op 23 januari 2023 bij de rechtbank beroep ingediend tegen de aanwijzing als gemeentelijk monument. Het beroep wordt bij de rechtbank behandeld op 15 november 2023. 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. Het plan past binnen het bestemmingplan. Op 14 februari 2023 is de vergunning voor de bouwwerkzaamheden verleend. 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. 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 bouwfase 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. Het terrein maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Havenkwartier / 't Groot Clooster.

PLANVOORRAAD OVERZICHT na vaststelling Woonvisie 2023

Zie Raadsinformatiebericht 24 oktober 2023 voor een nadere toelichting op de planvoorraad sinds 2020. De harde planvoorraad tussen 2020 en 2023 (vóór van de vaststelling van de Woonvisie) wordt niet meer opgenomen in dit overzicht. In de woonvisie is de ambitie opgenomen om 355 woningen toe te voegen tot 2030.

Op dit moment zijn nog verschillende projecten in voorbereiding, waardoor het aantal (mogelijke) woningen voor deze projecten nog niet duidelijk is. Zodra er meer duidelijkheid komt over de woningbouwprogramma's van deze projecten wordt dit opgenomen in dit overzicht bij de desbetreffende projecten.

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. De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen wordt per 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet ingevoerd. Wel wordt pas in juni 2024 op basis van onderzoek vastgesteld of de wet vanaf 1 januari 2025 ook zal gaan gelden voor de categorie verbouw. Dat is de uitkomst van een Eerste Kamerdebat met minister De Jonge. Met het verder uitstellen van de verbouw wordt de Wkb alleen voor nieuwbouw vanaf 1 januari 2024 van kracht.
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. Tot en met 3 november vragen we inwoners om mee te denken over een aantal vraagstukken en dilemma's. Voor het bekijken van de keuzewijzer verwijzen we naar de site van Omgevingsvisie.Heemstede.nl. De visie op hoofdpijnen wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2024 voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.
3	Omgevingsplan	<ul style="list-style-type: none"> In april 2023 zijn we een samenwerking aangegaan met adviesbureau BugelHäjema 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 december 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

		<p>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:</p> <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 inrichten van ons VTH-systeem voor zaakgericht werken. • De raad heeft op 28 september jl. een besluit genomen over de categorieën van gevallen waarvoor de gemeenteraad bij activiteiten die afwijken van het omgevingsplan een bindend advies geeft en er sprake is van verplichte participatie. Onze interne werkprocessen zullen worden aangepast aan het werken met het bindend advies en de verplichte participatie.
6	Financiën	<ul style="list-style-type: none"> • Het aanpassen van de legesverordening aan de vereisten van de Omgevingswet hebben wij afgerond. Als onderdeel daarvan zijn de verwachte vergunningaanvragen en bijbehorende inkomsten geïventariseerd. Een verhoging van de bouwleges zorgt voor stijging van € 100.000 aan inkomsten, zoals reeds voorgesteld in de Programmabegroting 2024. • De aangepaste legesverordening worden in december 2023 aangeboden voor besluitvorming in de raad. De behandeling is op de gebruikelijke wijze met andere (belasting)verordeningen aan het einde van dit boekjaar. • De commissie Ruimte adviseert de raad op 9 november over de vaststelling van de Verordening nadeelcompensatie. Deze verordening houdt vanuit procedureel oogpunt rekening met de nieuwe regels in de Omgevingswet voor nadeelcompensatie: spelregels voor het wel of niet vergoeden van schade door gemeentelijke handelingen of besluitvorming. • De door het Rijk toegezegde compensatie invoeringskosten Omgevingswet voor gemeenten is niet verwerkt in de septembercirculaire 2023. De compensatie voor 2023 wordt opgenomen in de decembercirculaire.



Heemstede

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 gedurende 2023 op het aanpassen van de standaardbrieven voor vergunningsprocedures.
---	---------------------	--