



*Bij raadsvoorstel 27
oktober 2022*

RUIMTELIJKE VERKENNING LOCATIES (SEMI)PERMANENTE HUISVESTING



INHOUD

- Selectiecriteria locaties
- Ruimtelijke verkenning tijdelijke locaties (3 – 10 jaar)
- Ruimtelijke verkenning permanente locaties
- Fasen van ontwikkeling



SELECTIECRITERIA

- **Eigendomssituatie:** Om snel te kunnen handelen is de grondpositie van de gemeente essentieel. Daarom is prioriteit gegeven aan de locaties die in eigendom van de gemeente zijn of locaties die – na overleg met de eigenaar – op korte termijn en tegen een goede juridisch-financiële constructie kunnen worden ingericht als locatie.
- **Grootte van de locatie:** Uiteraard dient de locatie groot genoeg te zijn om de noodwoningen te plaatsen (inclusief de benodigde ondersteunende voorzieningen) of reeds te zijn voorzien van woningen geschikt voor alleenstaanden of kleine gezinnen. Naast dat een locatie groot genoeg moet zijn om voldoende wooneenheden te creëren (circa 10) kijken we ook naar een spreiding van locaties over Heemstede.
- **Toegankelijkheid van de locatie (inclusief nutsvoorzieningen):** Hiermee wordt niet alleen bedoeld op de bereikbaarheid van de locatie, maar ook op de aanwezigheid van nutsvoorzieningen (water, riolering, etc.) in de nabijheid van de locatie. Uit ervaring blijkt dat de aanleg van deze nutsvoorzieningen een (financieel) kostbare en tijdrovende klus is.
- **Ruimtelijke procedures en omgevingsregimes:** om panden en percelen in te zetten voor tijdelijke huisvesting is het vaak noodzakelijk om tijdig te starten met een ruimtelijke procedure. In sommige gevallen kan het gaan om omgevingsregimes (Bijzonder Provinciaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland) waarvoor medewerking van andere overheden of externe partijen nodig zijn via formele besluitvormingsprocedures. Afhankelijk van de uitkomsten van verkennende gesprekken met deze partijen is de potentie van deze locaties beoordeeld.
- **Ligging t.o.v. maatschappelijke voorzieningen en winkels (inpasbaarheid stedelijk weefsel):** Locaties in de nabijheid van voorzieningen als winkels, sportfaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen dragen in positieve zin bij aan het welzijn gedurende het verblijf in Heemstede.



TIJDELIJKE LOCATIES

- 3 tot 10 jaar
- Ter vervanging van de locaties Sportparklaan en Kohnstammlaan (vergunning loopt tot april 2023 en juni 2023)
 - Noodzakelijke parkeervervoorziening voor het sportpark en de omgeving → verlenging of langere termijn is niet wenselijk voor de parkeerbalans

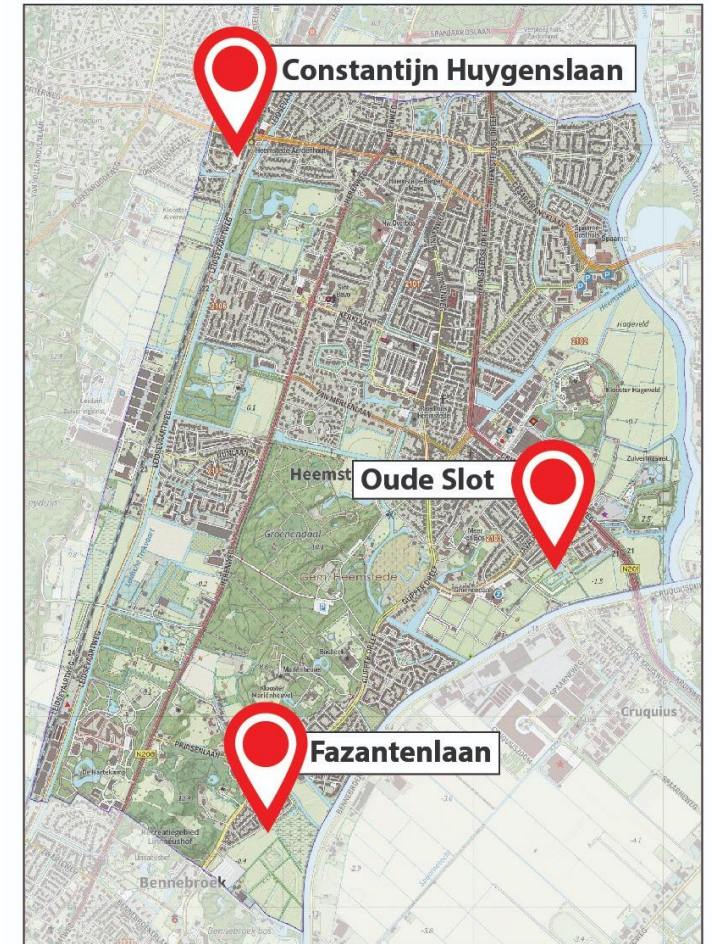


LOCATIES – percelen

Brede verkenning naar mogelijke locaties. De volgende percelen zijn het meest kansrijk:

- Constantijn Huygenslaan
- Fazantenlaan
- Oude Slot

NB. Deze percelen waren in eerste instantie niet kansrijk vanwege belemmeringen vanuit de provincie.



CONSTANTIJN HUYGENSLAAN



CONSTANTIJN HUYGENSLAAN



Bestemmingsplan:

- Groen
- Specifieke aanduiding 'Speelvoorziening' (gedeeltelijk als zodanig ingericht)

CONSTANTIJN HUYGENSLAAN

Criteria	Toelichting
Eigendomssituatie	In eigendom van de gemeente Kwalitatieve verplichting met provincie m.b.t woningbouw geen belemmering
Grootte	1.500 m2 (excl. speelvoorzieningen)
Ruimtelijke procedures en omgevingsregimes	Vergunning tijdelijk afwijken bestemmingsplan (ca. 4-5 maanden inclusief voorbereiding en behandeling) Geen provinciale omgevingsregimes Rekening houden met spoorgeluid (richtafstanden)
Toegankelijkheid	Aansluiting op bestaande infrastructuur mogelijk
Ligging	Winkels en voorzieningen Zandvoortselaan op loopafstand Winkels en voorzieningen Raadhuisstraat/Binnenweg op fietsafstand Station Heemstede-Aerdenhout op loopafstand Directe aansluiting op het stedelijk weefsel van Heemstede

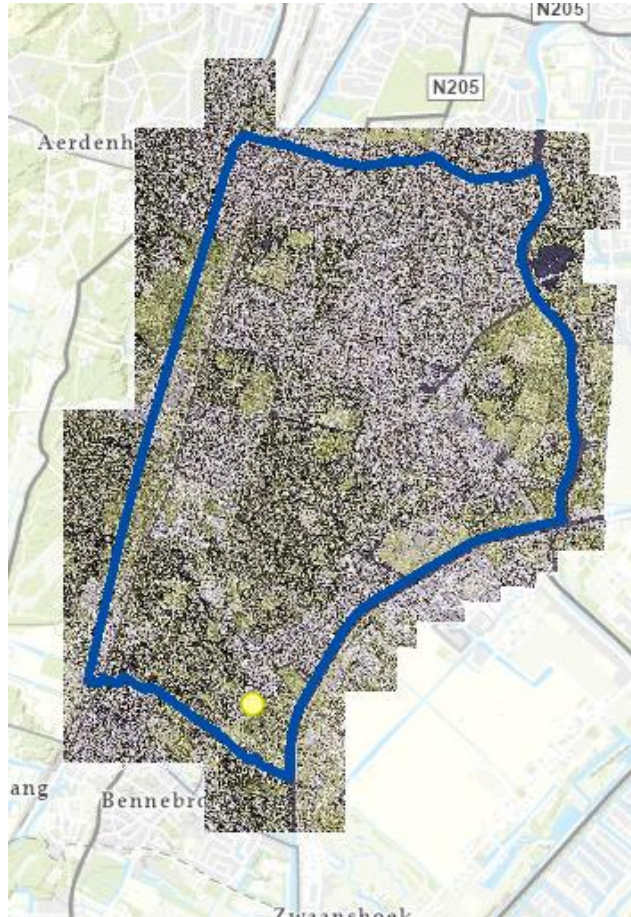


CONSTANTIJN HUYGENSLAAN - CONCLUSIES

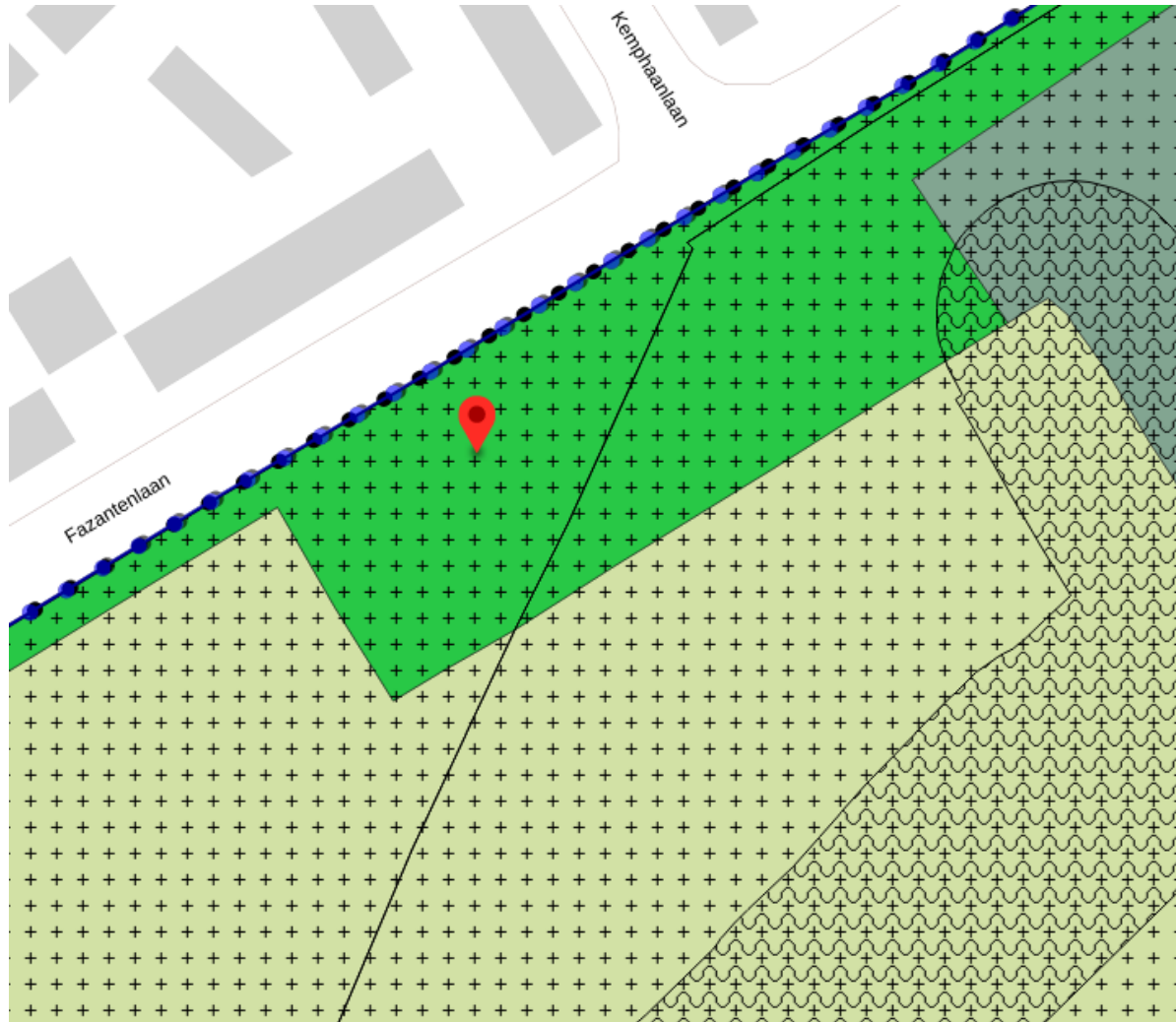
Sterke punten	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none">- Gemeentelijke eigendom (kwalitatieve verplichting met provincie geen belemmering)- Geen provinciale omgevingsregimes- Nabij winkels en voorzieningen- Onderdeel van een buurt- Nabij OV knooppunt- Binnen het stedelijk weefsel- Aansluiting mogelijk op bestaande infrastructuur (riolering en elektriciteit)	<ul style="list-style-type: none">- Doorlopen ruimtelijke procedure voor tijdelijk afwijken bestemmingsplan (kost tijd)- Nabij speelterrein- Doorkruising huidig gebruik: trapveld- Nabij spoor – mogelijk maatregelen inrichting- Groenvoorziening- Verhardingscompensatie Rijnland mogelijk noodzakelijk (vanaf 500m verharding)- Parkeervoorziening



FAZANTENLAAN



FAZANTENLAAN



Bestemmingsplan:

- Groen
- Archeologische dubbelbestemming 4 (500m² én 0,4m diep) en 5 (2500 m² én 0,4m diep)

FAZANTENLAAN

Criteria	Toelichting
Eigendomssituatie	In eigendom van de gemeente
Grootte	2.900 m2
Ruimtelijke procedures en omgevingsregimes	Vergunning tijdelijk afwijken bestemmingsplan (ca. 4-5 maanden inclusief voorbereiding en behandeling) Bijzonder Provinciaal Landschap (kernkwaliteiten)
Toegankelijkheid	Aansluiting op bestaande infrastructuur mogelijk
Ligging	Winkels aan Glipper Dreef op loopafstand Winkels en voorzieningen Raadhuisstraat/Binnenweg op fietsafstand Bushalte op loopafstand Directe aansluiting op stedelijk weefsel Heemstede

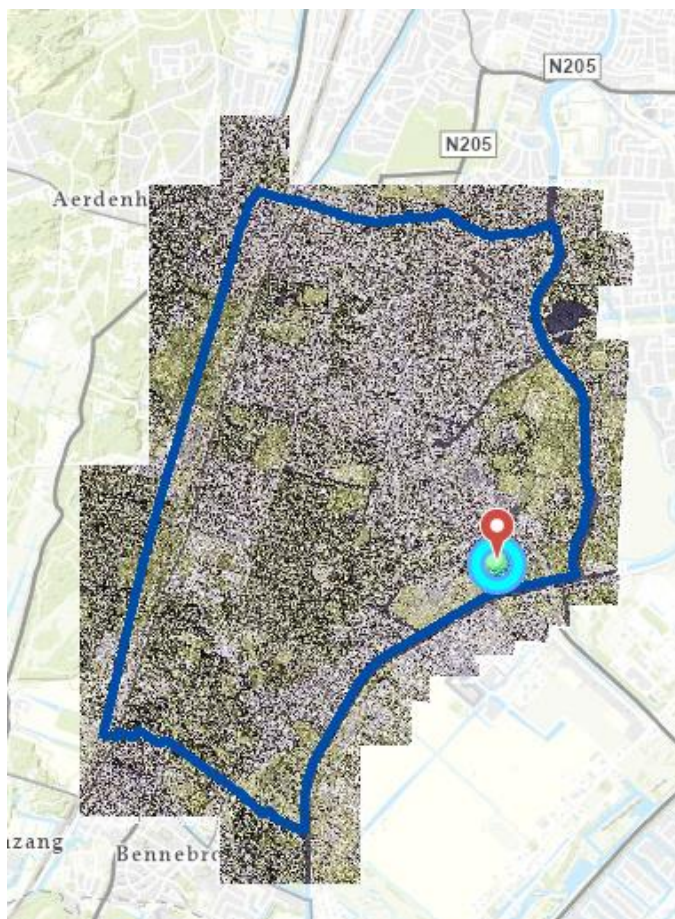


FAZANTENLAAN - CONCLUSIES

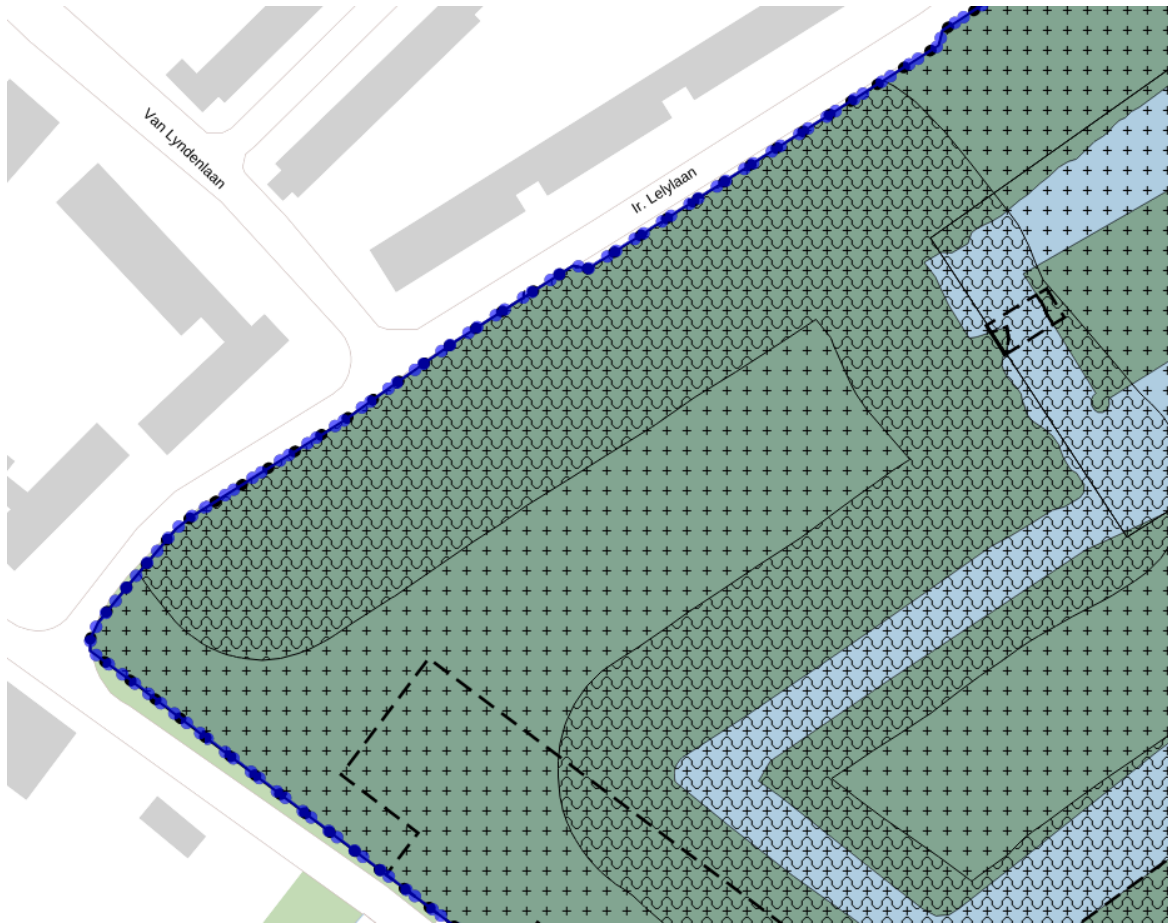
Sterke punten	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none">- Gemeentelijk eigendom- Aansluiting bij het stedelijk weefsel van Heemstede- Onderdeel van een buurt- Aansluiting mogelijk op bestaande infrastructuur (riolering en elektriciteit)- Winkels en voorzieningen Glipper Dreef op loopafstand	<ul style="list-style-type: none">- Bijzonder Provinciaal Landschap – beperking tot 11 woningen. Nader ambtelijk overleg met provincie.- Doorlopen ruimtelijke procedure voor tijdelijk afwijken bestemmingsplan (kost tijd)- Verhardingscompensatie Rijnland mogelijk noodzakelijk (vanaf 500m verharding)- Archeologische dubbelbestemming > 500m2 (onderzoekskosten)- Doorkruising huidig gebruik: trapveld- Parkeervoorziening



OUDE SLOT



OUDE SLOT



Bestemmingsplan:

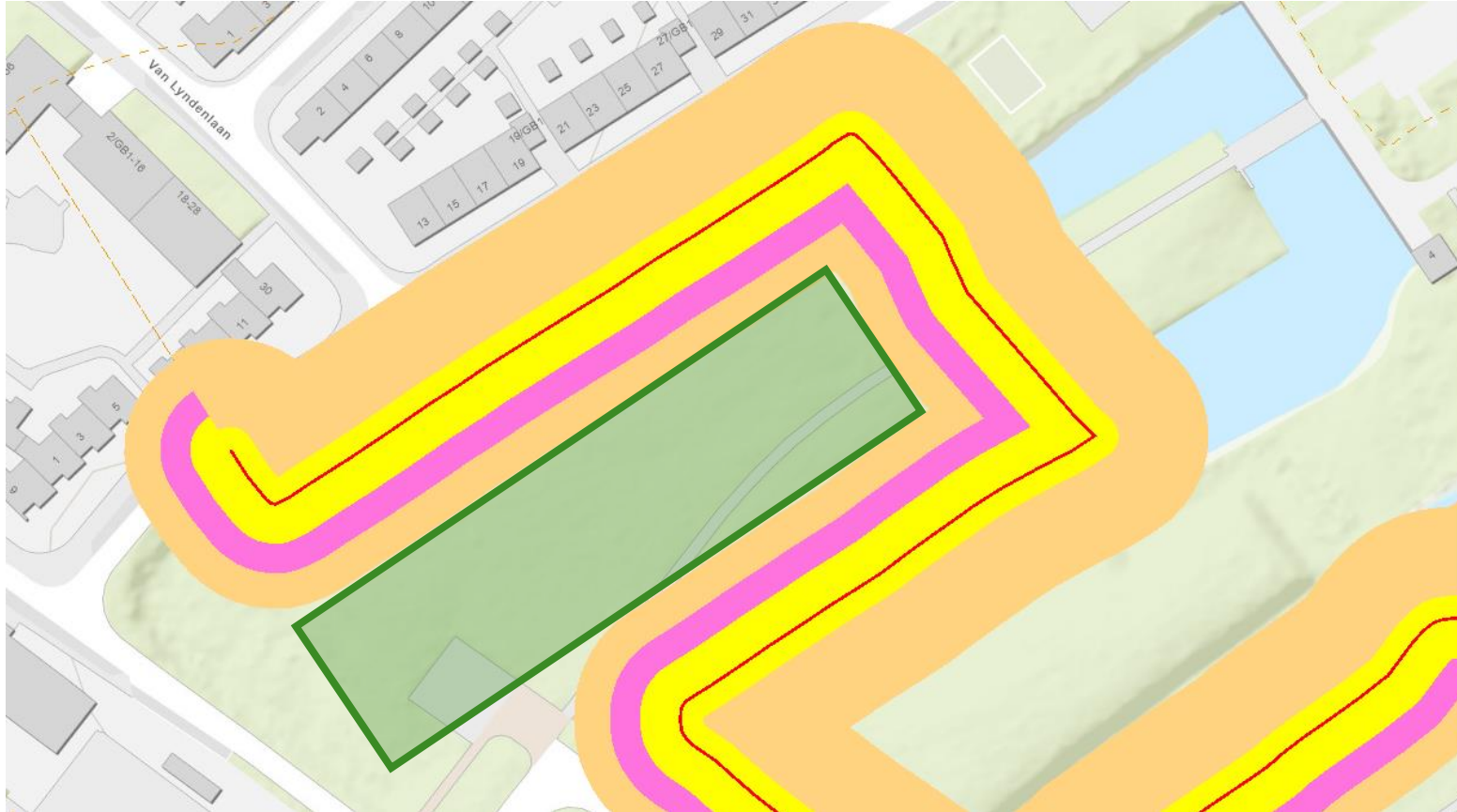
- Natuur-2
- Archeologische dubbel bestemming 5 (2500 m² én 0,4m diep)
- Dubbelbestemming 'waterkering'
- Specifieke aanduiding 'parkeerterrein' zuidwestelijk deel

OUDE SLOT

Criteria	Toelichting
Eigendomssituatie	In eigendom van de gemeente
Grootte	2.300 m2 (excl. waterkeringsgebied)
Ruimtelijke procedures en omgevingsregimes	Vergunning tijdelijk afwijken bestemmingsplan (ca. 4-5 maanden inclusief voorbereiding en behandeling) Bijzonder Provinciaal Landschap (kernkwaliteiten)
Toegankelijkheid	Aansluiting op bestaande infrastructuur mogelijk
Ligging	Voorzieningen en winkels op loop –en fietsafstand



OUDE SLOT – waterkering



Grens_Rijnland_formeel_mask



Legger_regionale_kering_vigerend

Regionale kering as (vigerend)

Boezemkade (regionaal)

Polderkade (regionaal)

Regionale kering zone (vigerend)

Kernzone

Profiel van vrije ruimte

Beschermingszone

Buitenbeschermingszone



Beschikbare ruimte

OUDE SLOT – CONCLUSIES

Sterke punten	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none">- Gemeentelijk eigendom- Aansluiting bij het stedelijk weefsel van Heemstede- Aansluiting mogelijk op bestaande infrastructuur (riolering en elektriciteit)- Winkels en voorzieningen op loop –en fietsafstand- Buiten de beschermingszone van de waterkering geen belemmering	<ul style="list-style-type: none">- Bijzonder Provinciaal Landschap – beperking tot 11 woningen. Nader ambtelijk overleg met provincie.- Doorlopen ruimtelijke procedure voor tijdelijk afwijken bestemmingsplan (kost tijd)- Verhardingscompensatie Rijnland mogelijk noodzakelijk (vanaf 500m verharding)- Doorkruising huidig gebruik: trapveld- Niet direct aansluiting met buurt- Op ca. 100m afstand van huidige opvanglocatie aan Sportparklaan- Parkeervoorziening- Geluidsoverlast

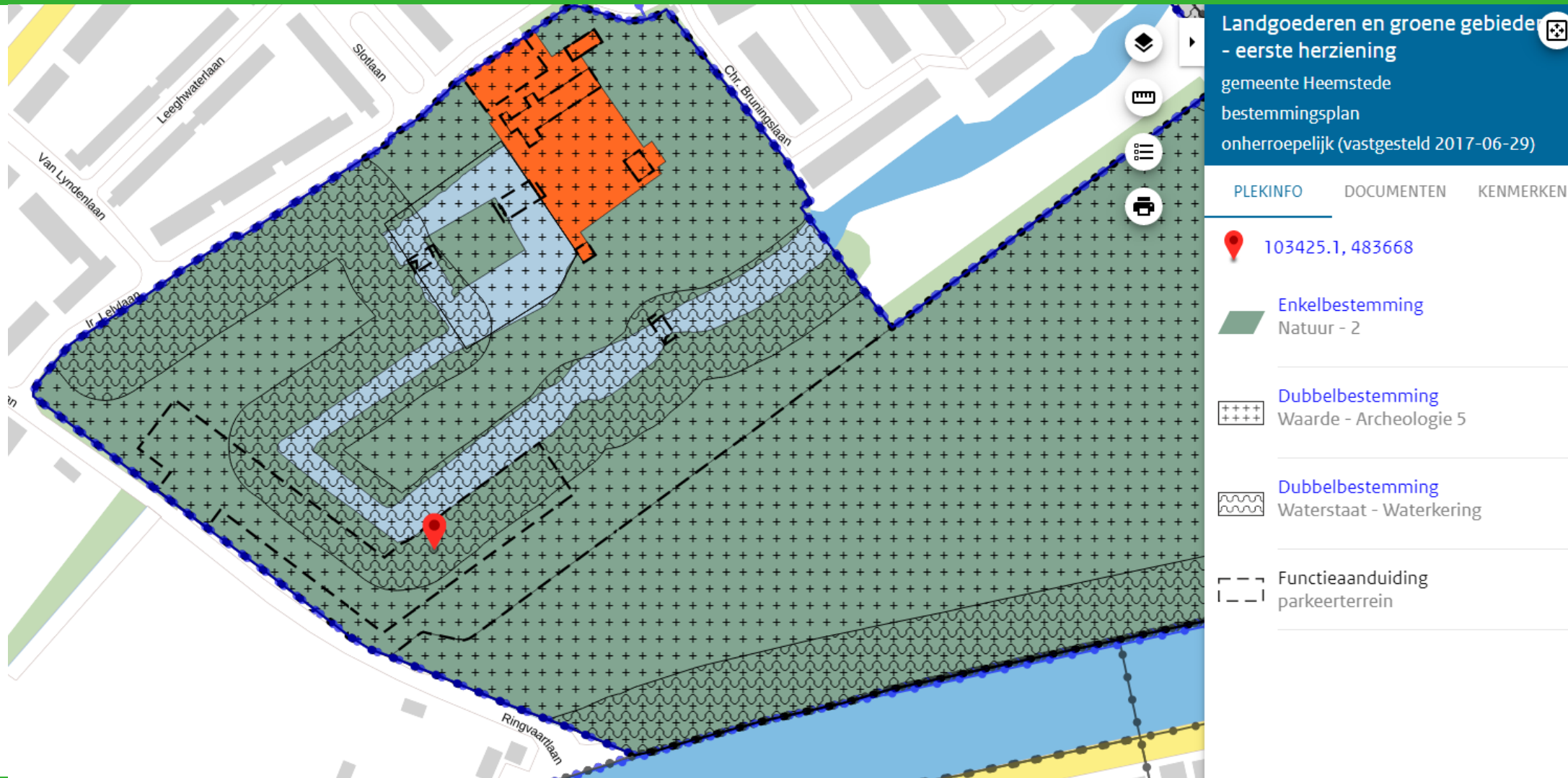


OUDE SLOT – MOGELIJKE UITBREIDING?



Parkeerterrein nabij trapveld

OUDE SLOT – MOGELIJKE UITBREIDING?



OUDE SLOT – MOGELIJKE UITBREIDING?



Conclusies

- Minimale uitbreiding op het naastliggende parkeerterrein mogelijk (rood vlak)
- Parkeerplaats in gebruik door gasten van het Oude Slot (geen alternatief)
- Waterkering ligt over het grootste gedeelte van dit parkeerterrein
- Plaatsen van klein aantal wooneenheden aan de voorzijde zorgt voor onttrekking parkeerplaatsen achterzijde (entree naar achterliggende deel wordt gesloten)

Minder kansrijk



PERMANENTE LOCATIES

Brede verkenning naar mogelijke locaties. Het volgende pand is kansrijk als permante locatie voor flexwoningen:

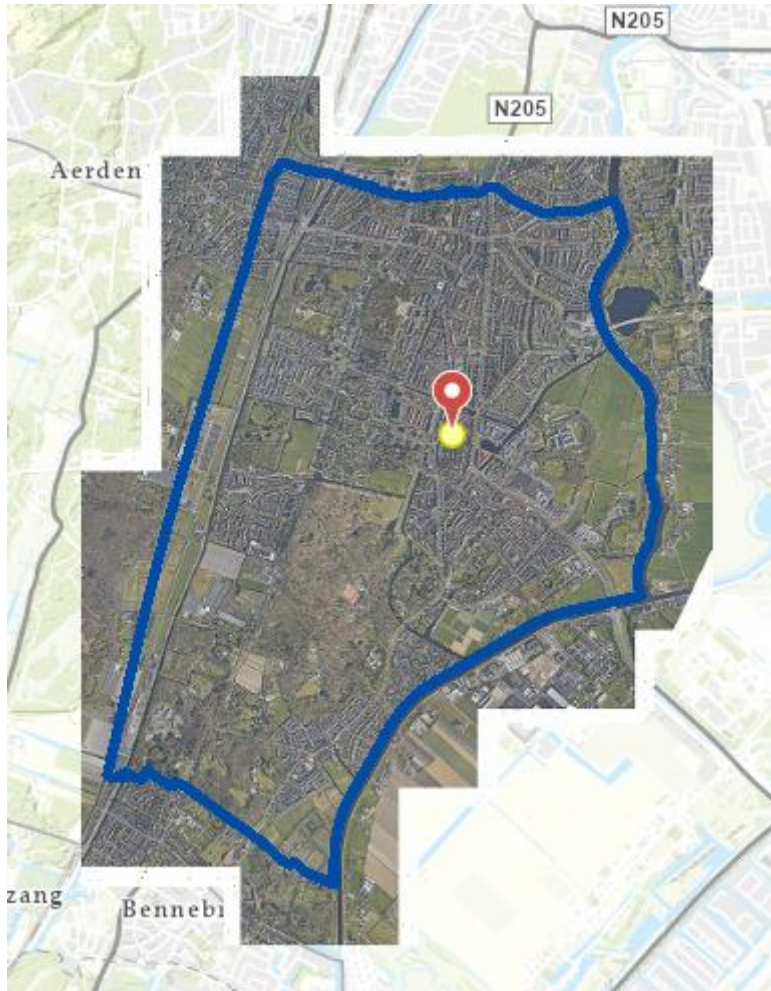
- Lieven de Keylaan 24

NB. Op de korte termijn was dit pand niet kansrijk vanwege het lopende huurcontract. In mei 2023 loopt dit huurcontract af.

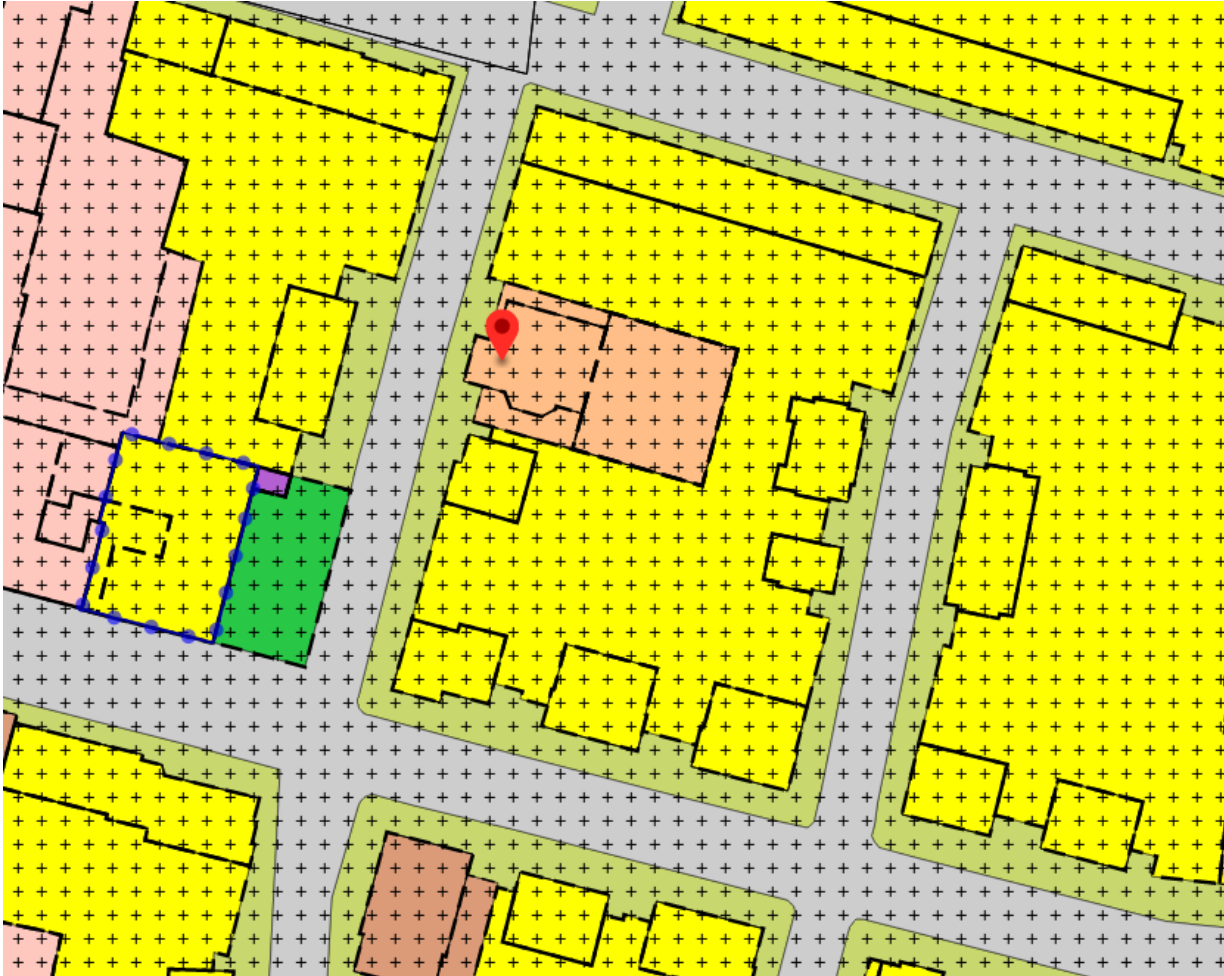
NB. Dit pand komt bovenop de bestaande opvanglocaties aan de Kerklaan 61 en Glipperweg 55-57



LIEVEN DE KEYLAAN 24



LIEVEN DE KEYLAAN



Bestemmingsplan:

- Bestemming “Maatschappelijk”
- Maximale bouw- en goothoogte voorzijde: 10m en 6m
- Maximale bouw- en goothoogte achterzijde: 4m + 60% maximale bebouwingspercentage
- Archeologische dubbelbestemming categorie 6

LIEVEN DE KEYLAAN 24

Criteria	Toelichting
Eigendomssituatie	In eigendom van de gemeente, verhuurd tot en met mei 2023
Grootte	In potentie ruimte voor circa 8 kleinere wooneenheden
Ruimtelijke procedures en omgevingsregimes	Afwijken bestemmingsplan – uitgebreide ruimtelijke procedure
Toegankelijkheid	Nutsvoorzieningen aanwezig
Ligging	Voorzieningen en winkels op loopafstand



LIEVEN DE KEYLAAN - CONCLUSIES

Sterke punten	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none">- Gemeentelijk eigendom- Binnen het stedelijk weefsel van Heemstede- Noodzakelijke infrastructuur (riolering en elektriciteit) reeds aanwezig- Winkels en voorzieningen op loopafstand- Huurovereenkomst eindigt mei 2023- Reeds bestemming “Maatschappelijk”- Ruimte voor circa 8 (kleine) woonruimtes- Permanent inzetbaar	<ul style="list-style-type: none">- Verbouwing noodzakelijk- Parkeren



FASEN VAN ONTWIKKELING

Fase I – Verkenning	Fase II - Haalbaarheid	Fase III – ontwikkel	Fase IV - realisatie	Fase V - Beheer
<ul style="list-style-type: none"> • Locatieanalyse • Verzamelen (ruimtelijk) relevante informatie • Inrichtingsschets • Raming van de kosten • Verkennende gesprekken 	<ul style="list-style-type: none"> • Formuleren uitgangspunten en rolverdeling • Stakeholderanalyse • (Schets)ontwerp • Plan van aanpak voor het vervolg • Financiële haalbaarheidstoets (exploitatie) op hoofdlijnen opstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Voorlopig- en definitief ontwerp • Aanvragen tijdelijke omgevingsvergunning • Uitwerken inrichting en civieltechnische aanleg + contractering van uitvoerende partij • Opstellen en vastleggen ontwikkelafspraken met betrokken partijen (indien nodig) • Financiering 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigendomsoverdracht of overeenstemming voor het gebruik van gronden/panden (indien nodig) • Omgevingsvergunning • Bouwrijp maken (o.a. nutsvoorzieningen) • Plaatsen en aansluiten van wooneenheden / bouwen van woningen • Woonrijp maken (terrein inrichting) • Maken beheerafspraken (met externe partij) 	<ul style="list-style-type: none"> • Toezicht op locatie • Beheer van de wooneenheden
Verkenning op hoofdlijnen (oktober 2022)	Haalbaarheidstoets locatie	Ontwikkelplan (incl. inrichtingsplan, vergunning en financiën)	Oplevering locatie en beheerafspraken	-

