

## 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	<b>VOMAR</b> Hoorne Vastgoed/Trottoir Participaties <a href="#">Projectpagina</a> (1) <a href="#">Projectpagina</a> (2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bouwvergunning voor winkels en appartementen verleend op <a href="#">6 juli 2021</a>. Er is beroep aangetekend tegen de beslissing op het bezwaar op de bouwvergunning.</li> <li>• Omgevingsvergunning tijdelijke parkeerplaats Julianaplein verleend op <a href="#">17 mei 2022</a>. De bezwaarprocedure voor deze omgevingsvergunning loopt. De bezwaarschriftencommissie brengt hierover advies uit.</li> <li>• Gebouwen zijn gesloopt, naar verwachting start de bouw in februari 2023.</li> <li>• Tegen de afvoer van de ondergrondse parkeergarage is een bezwaar ingediend. Het college heeft het besluit na aanvullend onderzoek in stand gelaten.</li> <li>• <b>Op 27 maart vond de officiële start van de bouw plaats.</b></li> <li>• 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.</li> </ul>
2	<b>Princenbuurt</b> Merwestreek BV <a href="#">Projectpagina</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De beroepstermijn voor bestemmingsplan voor 15 woningen in de vorm van een hofje en een rijtje eengezinswoningen is afgelopen. Het bestemmingsplan is <b>onherroepelijk</b>.</li> <li>• De ontwikkelaar is voornemens om in april 2023 de aanvraag voor de bouwvergunning in te dienen. Dan start ook de verkoop van de woningen. Naar verwachting start de bouw in 2023.</li> <li>• Stikstof: de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.</li> </ul>
3	<b>Natuurpark Manpad met woningen te gast</b> Parck Manpad <a href="#">Projectpagina</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op <a href="#">8 december 2022</a> heeft de commissie Ruimte een positieve zienswijze gegeven over de ontwerp-marsroute voor het maken van ontwikkelafspraken met de ontwikkelaar.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Het college heeft op 7 februari 2023 kennisgenomen van het feitenrelaas en ingestemd met het participatieplan. <b>De raad heeft op 23 maart het participatieplan vastgesteld.</b></li> <li>Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.</li> </ul>
4	<b>Kennemerduin</b> Elan Wonen <a href="#">Projectpagina</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.</li> </ul>
5	<b>Havenkwartier</b> Friedreichts & Draaijer <a href="#">Projectpagina</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>In het procesvoorstel uit <a href="#">2020</a> staat een kader van uitgangspunten opgenomen waar de initiatiefnemers aan moeten voldoen.</li> <li>De initiatiefnemers werken momenteel aan een gebiedsvisie.</li> <li>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.</li> <li>Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.</li> </ul>
6	<b>Belvédère</b> Schenker + gemeente Heemstede <a href="#">Projectpagina</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'De Wandeling' is het winnende ontwerp. Samen met de schenker is het ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp.</li> <li>De vergunning voor de bouwwerkzaamheden is <a href="#">verleend op 11 augustus 2022.</a></li> <li><b>De raad wordt in april via een collegebericht geïnformeerd over de uitkomsten van de bouwberekeningen.</b></li> <li>Stikstof: <b>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.</b></li> </ul>
<b>REGULIERE RUIMTELIJKE PROCEDURE</b>		
1	<b>Ons Tweede Thuis (voormalig Spaarne Ziekenhuis)</b> Ons Tweede Thuis <a href="#">Projectpagina</a>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Op dit moment werkt Ons Tweede Thuis haar plannen uit en treedt daarbij in overleg met omwonenden en de gemeente.</li> <li>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.</li> </ul>

2	<p><b>Voormalig postkantoor (binnenweg 160)</b> Pentas Vastgoed-ontwikkeling <a href="#">Projectpagina</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De eigenaar wil het pand slopen en vervangen door nieuwbouw, zo veel mogelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan.</li> <li>• Op <a href="#">17 mei 2022</a> heeft het college besloten het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• De eigenaar heeft laten weten dat hij op 23 januari 2023 bij de rechtbank beroep heeft ingediend tegen de aanwijzing als gemeentelijk monument. <b>De datum waarop de rechter de beroepszaak behandelt, is nog niet bekend.</b></li> <li>• Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.</li> </ul>
<b>RUIMTELIJKE PROCEDURE (NOG) ONBEKEND</b>		
1	<p><b>Zuidstrook Hartekamp</b> Hartekamp Groep</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De Hartekamp Groep wenst de locatie te gebruiken voor beschermd wonen met zorg én dagbesteding voor cliënten.</li> <li>• Er is nog geen concreet bouwplan.</li> <li>• Momenteel werkt de Hartekamp groep aan een visie voor de komende 10-20 jaar en onderzoekt de behoefte voor bouw mogelijkheden.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.</li> </ul>
2	<b>Herbestemmen Rioolwaterzuivering Gemeente Heemstede</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogheemraadschap Rijnland gaat de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Cruquiusweg 45 uit gebruik nemen. De gemeente heeft een eerste recht van koop.</li> <li>• De waarde van het terrein is getaxeerd.</li> <li>• De gemeente verkent de ontwikkelmogelijkheden voor dit terrein en heeft bureau Eelerwoude opdracht gegeven dit te onderzoeken.</li> <li>• Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.</li> </ul>

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
<b>Subtotaal</b>	<b>248</b>	
Nog op te leveren		
Vomar	9	2023
Princenbuurt	15 (-4 sloop)	2024
<b>Subtotaal</b>	<b>20</b>	
<b>Totaal</b>	<b>268</b>	
Nog op te leveren (andere categorie)		
Thagaste Marienhevel *	66 (24 uren zorgstudio's)	2023
ZACHTE 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.