



Projectopdracht Havenkwartier en 't Groot Clooster Heemstede

Heemstede

Projectopdracht	Havenkwartier en 't Groot Clooster Heemstede
Zaak	1206860
Budget (eventueel)	Begroting 2024
Datum	12-09-2023

De commissie Ruimte wordt gevraagd om haar zienswijze kenbaar te maken over deze concept-projectopdracht. Dit is een beschrijving van de inhoudelijke en organisatorische aanpak. In het collegevoorstel staat de bestuurlijke afweging en onderbouwing hiervan opgenomen.

1. Opdrachtgever

Opdrachtgever bestuurlijk is de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening. Opdrachtgever ambtelijk is de domeinmanager Ruimte. Projectleider voor producten gebiedsvisie op hoofdlijnen en nota van uitgangspunten Havenkwartier is aangewezen.

2. De vraag

- Het weer in beweging krijgen van het (grotendeels) particulier initiatief Havenkwartier teneinde woningen toe te voegen aan het nu nog bedrijventerrein.
- Een procesversnelling te creëren op basis van een helder en navolgbare Nota van Uitgangspunten voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.
- Het actief verbinden van (maatschappelijke) opgaven in het gebied dat ingesloten is tussen de N201, het Heemsteeds Kanaal en het Spaarne.
- Daarbij slimme verbindingen en uitwisseling bewerkstelligen tussen bestaande en nieuwe functies in het gebied en de eventueel vrijkomende (schuif) ruimte, denk daarbij een de aan te kopen afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI), effectief in te zetten teneinde een totale gebiedstransformatie mogelijk te maken. Daarbij rekening houdende met het Natuur Netwerk Nederland (NNN), Beschermd Provinciaal Landschap (BPL), cultuurhistorie en erfgoed, recreatie en ontspanning, wonen en werken en mobiliteitsaspecten en duurzaamheid- en circulariteitswaarden.

3. De aanleiding

- Het Havenkwartier wordt in Heemstede gezien als één van de laatste grotere mogelijkheden om te komen tot woningbouw middels transformatie van bedrijventerreinen. Dat op een bestaand en courant bedrijventerrein waar nog vele actieve bedrijfsfuncties aanwezig zijn die drager zijn voor een (deel van de) werkgelegenheid in Heemstede.
- Vanuit een particulier initiatief van een deel van de bedrijfs- en grondeigenaren in het Havenkwartier (herontwikkelen van het bedrijventerrein ten oosten van de haven, tussen de Industrieweg, Van den Eijndekade en de Nijverheidsweg) is afgelopen jaren gepoogd om tot planontwikkeling te komen.
- Vanuit de gemeente Heemstede in het procesvoorstel uit 2020 een kader van uitgangspunten opgenomen waar de initiatiefnemers aan moeten voldoen.
- Afgelopen periode is er geen verdere uitwerking gedaan van de (deels participatief) tot stand gekomen gebiedsplannen. Ook zijn gesprekken tussen initiatiefnemer en gemeente op een laag pitje gezet vanwege veranderende marktomstandigheden enerzijds en capaciteitsproblemen anderzijds.
- Het betreft hier dus een reeds langer lopende wens en behoefte om te komen tot transformatie van het havenkwartier. Een transformatie van nu een bedrijventerrein naar een overwegend woongebied met

mogelijkheid voor functies werken en bedrijvigheid.

De behoefte aan (nieuwe en betaalbare) woningen voor specifieke doelgroepen is en blijft groot. Woningbouwlocaties in Heemstede zijn schaars. Het Havenkwartier geeft de mogelijkheid om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad van Heemstede. Er is een momentum vanwege het feit dat bedrijven en grondeigenaren in het Havenkwartier voor een keuze staan. Of investeren in enigszins verouderd bedrijfsvastgoed of komen tot nieuwbouw van een gemengd woon- werkgebied. Daarvoor is duidelijkheid nodig van de overheid, immers, zonder steun aan die plannen kan een initiatiefnemer niet tot (her)ontwikkeling komen. Bijkomende zaken zijn:

- De noodzaak is dus het toevoegen van (nieuwe en betaalbare) woningen conform de recentelijk aangenomen Woonvisie van Heemstede. Middels die Woonvisie is er meer beleidsduidelijkheid ontstaan op basis waarvan gemeente en initiatiefnemers gezamenlijk tot een robuust en toekomstbestendige woningbouwontwikkeling kunnen komen.
- Andere binnenstedelijke herontwikkelingen in Heemstede zijn “on-hold” gezet vanwege de onduidelijkheid over het behoud en toekomstperspectief op bedrijfsruimte die faciliteren in de behoefte van ondernemers in Heemstede en ten goede komen van een evenwichtige arbeidsmarkt in Heemstede. Die ontwikkelingen (veelal particuliere initiatieven) wachten op een duidelijk beleidsantwoord van de gemeente Heemstede.
- In het gebied langs het Heemsteeds Kanaal en de N201 is een aantal plekken te duiden waar ontwikkelingen mogelijk, wenselijk of gewild zijn. Daarbij komt ook dat in dat gebied een afvalwaterzuiveringsinstallatie vrij komt te vallen en de gronden aan de gemeente Heemstede zijn aangeboden. Bij elkaar vragen de diverse op zich zelf staande ontwikkelingen in het zelfde gebied dus om actie en duidelijkheid. Die duidelijkheid kan geboden worden in de Omgevingsvisie van Heemstede die nu in de maak is en na verwachting eind 2024 wordt aangeboden ter besluitvorming in B&W en Raad. Het gebied wordt parallel ook uitgewerkt in een gebiedsvisie. De participatief tot stand te komen gebiedsvisie (op hoofdlijnen) geldt als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. De gebiedsvisie kent een specifiekere uitwerking die als basis dient voor een toekomstig omgevingsplan voor dit gebied. Om die reden bestaat de gebiedsvisie op haar beurt ook weer uit twee delen, namelijk een visie op het gehele gebied (voorgestelde projectnaam 't Groot Clooster) en een nadere uitwerking in een Nota van Uitgangspunten voor het Havenkwartier zelf.

Parallele sporen Havenkwartier en 't Groot Clooster



- Het nut hiervan is het bieden van een integrale en beleidsmatig helder en eenduidig kader voor toekomstige (her)ontwikkelingen die daardoor (zelfstandig) tot realisatie kunnen komen.
- Bijkomend voordeel is dat het gebied, dat fungeert als dorps-entree van Heemstede, een kans krijgt ter (her)ontwikkelen tot een entree die past bij Heemstede (dorps- en hoogwaardige uitstraling) en voorziet in meer woningen en mogelijkheden voor bedrijvigheid.
- Op dit moment spelen er op provinciaal niveau vele ontwikkelingen die kansen bieden voor een hernieuwde visie op de N201 die als een traverse het Havenkwartier scheidt van de dorpskern. Door een eigen visie te hebben op de N201, gecombineerd met een visie op de dorps-entree, Havenkwartier en woningbouw en werkgelegenheid, kan Heemstede pogen invloed uit te oefenen op (boven)regionale bereikbaarheidsopgaven en discussies. Ook kan Heemstede pogen een beroep te doen op de vele (nu nog) beschikbare Rijks-, Regio (MRA) en provinciale subsidies voor mobiliteit, woningbouw en werkgelegenheid. Door aanspraak te maken op die subsidies kunnen onrendabele toppen worden verevend bij woningbouwopgaven die voldoen aan de Woonvisie en Rijks- en provinciale regels voor woningbouw / doelgroepen en kan mogelijk een meer toekomst robuuste oplossing worden gevonden voor de nu doorsnijdende infrastructuur van de N201 door Heemstede.

Wat gebeurt er als het *niet* (door de gemeente) wordt opgepakt?

- De gemeente krijgt vanuit de Regio, Rijk en Provincie steeds meer druk om tot woningbouw en te komen en werklocaties te behouden. Door nu geen herstart te maken met de transformatieplannen voor onder andere het Havenkwartier en door geen duidelijkheid te geven over bedrijfsmogelijkheden in Heemstede blijft de situatie voor het Havenkwartier zoals die nu is en staan andere particuliere herontwikkelingsopgaven “onhold”. Dat is niet wenselijk voor initiatiefnemers van (her)ontwikkelingen, toekomstige inwoners die een woonbehoefte in Heemstede hebben en voor het vestigingsbeleid van bedrijven (behoud werkgelegenheid).
- Uiteraard kan de gemeente Heemstede besluiten nee zeggen tegen de inzet van haar ambtelijke organisatie voor inzet (samen met de particuliere initiatiefnemer) in het project Havenkwartier of een bredere op te stellen gebiedsvisie. Ook kan de gemeente een rem zetten/houden op het in behandeling nemen van vooroverleggen voor wijzigen bestemmingsplannen van particuliere initiatiefnemers. Echter is dat niet wenselijk gezien de grote maatschappelijke druk vanwege de woning(bouw)behoefte. Ook zullen diverse plekken waar particuliere initiatieven spelen in Heemstede verder achteruitgaan qua uitstraling en gebruik.

4. Het doel/beoogd effect

- De planontwikkeling van het Havenkwartier meer vanuit een gemeentelijke perspectief aan te pakken en aan te jagen in samenspraak met de omgeving en de particuliere initiatiefnemers. Dat betekent een andere grondhouding ten opzichte van de planontwikkeling, namelijk meer proactief (binnen op te stellen en nader te definiëren kaders) en samenwerkend aan een aantal opgaven die een gemeentelijk of algemeen belang dienen (woningbouw, werkgelegenheid, recreatie, cultuurhistorie en erfgoed, natuur, etc.).
- Doel is het maken van een robuust en duurzaam woon-werkgebied op het huidige bedrijventerrein Industrieweg/Nijverheidsweg en het mogelijk intensiveren en vernieuwen van het bedrijventerrein Cruquiusweg. Daarmee de dorpsentree van Heemstede een passende moderne uitstraling te geven. Overall betekent het voor het projectgebied en de omliggende invloedssfeer: het kritisch bekijken welke functies en

activiteiten het beste op welke plek in het gebied passen en daar middels ruimtelijke planvormingsregels actief op gaan sturen.

- De beoogde gebiedsvisie voor de hoek N201 – Heemsteeds Kanaal - Spaarne, en de uitwerking van de planvorming voor het Havenkwartier, zijn na vaststelling daarvan bouwstenen voor de Omgevingsvisie van Heemstede. Daarmee is de langere termijn visie geborgd. Daaruit voortvloeiend kunnen ontwikkelplannen en uitvoeringsplannen worden opgepakt door de markt, particuliere initiatiefnemers en grondeigenaren.

5. De resultaten

- Tussen resultaat (fase 1) is ook een gebiedsvisie voor het gebied 't Groot Clooster, een globaal stedenbouwkundig- en landschappelijk plan voor het gehele gebied, en een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen voor het Havenkwartier.
- Eindresultaat (na fase 2) is een bruikbaar juridisch afwegingskader voor toekomstige initiatieven tot herontwikkeling van de Industrierweg/Nijverheidsweg. Bij voorkeur een nieuw omgevingsplan voor dit gebied dat te zijner tijd onderdeel kan worden van het grondgebied dekkend omgevingsplan dat de gemeente Heemstede opstelt in het kader van de Omgevingswet.
- Ook wordt een niet openbare grondexploitatie opgesteld om financieel inzicht te kunnen krijgen in randvoorwaarden en knoppen waaraan gedraaid kan worden ten einde gebiedsontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken (toets om te komen tot een realistisch ambitie / eisenpakket). Dat maakt onderdeel uit van een reken en tekenproces.
- Er wordt actief ingezet op het verkrijgen van subsidies voor infrastructuur (N201), klimaatadaptatie en woningbouw. Tastbare resultaten zijn ingediende subsidieverzoeken en een overzicht van mogelijke cofinanciering en kostenverhaal.
- Voor het Havenkwartier wordt een concept inrichtingsplan opgesteld voor de openbare ruimte inclusief de ondergrondse infrastructuur. Dat vanwege hoofd gas- en watertransportleidingen door het gebied.
- Er wordt een visiedocument opgesteld "toekomst van een robuust en duurzaam bedrijventerrein Heemstede Cruquiusgebied" en wordt actief naar uitwisseling van parkeren en energie (inclusief duurzame opwek en opslag) en andere functies gekeken.
- Uiteraard wordt een participatie en communicatieplan opgesteld voor beide parallele sporen.
- Voor beide sporen wordt ook jaarlijks (ook verbonden aan de op te stellen haalbaarheidsberekeningen en toekomstige grondexploitatie) een risico analyse opgesteld.

Zijn er negatieve effecten van dit project?

- Mogelijke negatieve effecten kunnen zijn het niet in ontwikkeling kunnen krijgen van het gebied Industrierweg / Nijverheidsweg waardoor de situatie daar blijft zoals die nu is. Daarmee verdwijnt mogelijk vertrouwen in een toekomst als woon-werkgebied en kunnen perceel eigenaren plannen maken die niet bijdragen aan de behoefte om te komen tot woningbouw. Ook ligt bij langdurige onzekerheid over de toekomst van dit gebied verloedering op de loer van de bestaande eigendommen, omdat noodzakelijke investeringen in de gebouwen uitblijft.
- De impact van een dergelijke integrale gebiedsontwikkeling op de ambtelijke en bestuurlijk organisatie van de gemeente Heemstede moet niet onderschat worden. Een dergelijke gebiedsontwikkeling waar flinke financiële grondwaardes onderliggen vragen om een betrokken en betrouwbare overheid teneinde een goed

investeringsklimaat te creëren waarbinnen de markt zelf tot herontwikkeling kan overgaan en zo de gemeentelijke doelstellingen kan realiseren. Afbreukrisico's zijn van juridische, financiële, politieke en ambtelijke en technisch inhoudelijke aard. In een uitgebreide risicoanalyse wordt daar dieper op ingegaan.

- Indien er geen vervangende vierkante meters vloeroppervlakte bedrijfsruimte gevonden kunnen worden voor te transformeren bedrijfstvastgoed, dan kan er onrust ontstaan onder de daar gevestigde ondernemers. Gelijktijdig met de transformatieplannen dient er eenduidig en helder beleid rond bedrijfshuisvesting en arbeidsplaatsen te worden gedefinieerd om werkgelegenheid in Heemstede te behouden (economische visie). Uiteraard vergt dat ook een intensieve afstemming met de regio en provincie.

6. Wat is de globale haalbaarheid?

- De haalbaarheid van de transformatie is afhankelijk van een groot aantal factoren. Denk daarbij aan het stapelen van ambities en beleid door de overheid, waardoor een transformatie van een bedrijventerrein financieel op geen enkele wijze haalbaar wordt. Het zoeken naar een balans tussen beschermen en benutten van huidige waarden en toekomstige waarden in het te transformeren gebied is een iteratief proces en kent op voorhand geen éénduidige uitkomst op basis waarvan de haalbaarheid bepaald kan worden.
- De haalbaarheid kan alleen benaderd worden door goed te leren en te kijken naar vergelijkbare gebiedsontwikkelingen in de omgeving en in de rest van Nederland. Op basis daarvan kan zowel het proces gefinetuned worden als ook lessen worden getrokken over de wijze waarop in andere transformatiegebieden daadwerkelijke veranderingen (financieel haalbaar) hebben plaatsgevonden. Op voorhand lijkt een transformatie niet onhaalbaar en dat beeld wordt bevestigd door de particulieren initiatiefnemers die zelf met een transformatieplan zijn gekomen (die echter afwijken van de in 2020 vastgestelde uitgangspunten).
- De verwachte doorlooptijd is ca. 3 jaren voor de benoemde werkzaamheden in deze projectopdracht en circa 10 jaar voor de daadwerkelijke uitvoering (woningbouw, bedrijfshuisvesting, natuurontwikkeling, etc).
- Het draagvlak is tot dusver gebaseerd op een deel van de ondernemers die ca. de helft van de percelen in bezit heeft en zelf een plan heeft ingediend om te komen tot transformatie. Andere ondernemers hebben zich minder uitgesproken of zelfs aangegeven daar prima hun bedrijf uit te kunnen blijven voeren en geen urgentie te voelen om te verplaatsen / verhuizen.
- De mening over dit gebied is niet uitgebreid gepeild, maar op basis van het Uitvoeringsprogramma van het college kan gesteld worden dat er op voorhand maatschappelijk draagvlak is voor het transformeren van het bedrijventerrein Industrieweg naar een woon- werkgebied. Uiteraard vind nog een participatietraject en uitgebreide peiling plaats onder de ondernemers, grondeigenaren en bewoners in en rondom het gebied. Pas op basis van een daadwerkelijk schetsplan of ontwikkelbeeld van het gebied kan geparticipeerd worden met alle belanghebbenden en de bredere omgeving.

7. De intern en extern betrokkenen

- Vanuit de organisatie wordt een brede afvaardiging betrokken om mee te denken in de initiatieffase (beleid), planvormingsfase (beleid, werkvoorbereiding uitvoering en vergunningen), ontwikkelfase (uitvoering) en gebruiksfase (beheer en onderhoud en handhaving). Door een brede ambtelijke afvaardiging met een grote betrokkenheid ontstaat een gebied dat past binnen de beleidsdoelstellingen (of afwijkende besluiten die daarop genomen kunnen worden) en zo ontworpen wordt dat het past op de schaal van Heemstede en in de gebruiksfase goed te beheren en onderhouden is.

- Op basis van de principes van de Omgevingstafel worden alle betrokken medeoverheden (gemeenschappelijke regelingen, waterschap, waterleidingmaatschappij, netbeheerders, etc.) betrokken bij de planvorming.
- De ondernemers en eventuele verenigingen of stichtingen die bedrijven vertegenwoordigen inclusief de grondeigenaren zijn de kernstakeholders. De gemeente Heemstede heeft zelf alleen de openbare ruimte als eigendom en is dus in grote mate afhankelijk van de grondeigenaren om daadwerkelijk tot transformatie over te kunnen gaan.
- De regio (MRA) en Provincie Noord-Holland zijn betrokken partijen vanwege overkoepelende thema's als woningbouw, werkgelegenheid, natuur (NNN is Rijk), cultuurhistorie (ook Rijk als het gaat om Hageveld) en mobiliteit. De gemeente Heemstede is afhankelijk van besluitvorming door deze partijen teneinde haar eigen transformatiedoelstelling te kunnen behalen.
- Een uitgebreide stakeholders analyse is noodzakelijk om alle personen en partijen en hun verhoudingen ten opzichte van dit gebied en elkaar inzichtelijk te maken. Op basis daarvan kan ook bekeken worden of het wenselijk is nieuwe samenwerkingen in te richten of allianties te smeden voor een specifiek projectdoel.

8. Participatie en integraal werken

De gemeente Heemstede vult haar rol op een proactieve manier in teneinde stappen te kunnen maken in het gebiedsontwikkelingsproces van het Havenkwartier en waar mogelijk met een breed gedragen integrale gebiedsvisie te komen. Die rol vervult de gemeente zonder daarbij in de verantwoordelijkheid van een andere betrokken stakeholder te stappen.

De gemeente is dus initiërend (komt proactief met voorstellen, start procedures adequaat op en vervult een coördinerende rol richting Regio en PNH), stimulerend (de motor en continue factor in de gebiedstransformatie) en motiverend (zoekt actief bij problemen naar oplossingen en verbinding tussen de betrokken gebiedspartijen). Indien het tot vervolgstappen komt waarbij investeringen gedaan moeten worden vanuit de gemeente Heemstede, al dan niet op basis van voor- of cofinanciering, dan worden daarvoor tijdig de besluiten aan het college en de raad voorgesteld.

Middels een projectgroep vanuit de organisatie en verbondenheid met de Regio en PNH wordt integraal gewerkt en afgestemd op gebied van mobiliteit, wonen, werken, recreatie, cultuurhistorie en natuur. Vanuit de initiatiefnemers is er ook een (informele) projectgroep georganiseerd waarbij de projectleider namens de gemeente Heemstede sinds april 2023 aanschuift.

9. Risico's en maatregelen

Op basis van een uitgebreide gebiedsanalyse, stakeholdersanalyse en risico inventarisatie met de betrokken projectgroep leden wordt een risico analyse geschreven met bijbehorende voorstellen voor beheermaatregelen indien de risico's daadwerkelijke optreden. Middels de begrotingscyclus wordt op basis van de GROTIK-methode inzichtelijk gemaakt welke project en bestuurlijke risico's aanwezig zijn. De GROTIK-methode is een methode voor het beheersen van benoemde aspecten in het projectmanagement. De aspecten zijn: Geld, Risico, Organisatie, Tijd, Informatie en Kwaliteit. Deze methode wordt vooral gebruikt in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling, de bouwkunde en de aannemerij.