

OVERZICHT BOUWPROJECTEN

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

Type projecten:

1. Projecten waarbij een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is of projecten waarbij bindend advies aan de raad wordt gevraagd en/of waar participatie verplicht is (raadsbevoegdheid);
2. Projecten die niet in categorie 1 vallen, maar gezien de omvang of de locatie impact hebben op de omgeving (collegebevoegdheid);
3. Projecten waar de (planologische) besluitvorming onder de Wet ruimtelijke ordening heeft plaatsgevonden, maar (nog) niet zijn opgeleverd.

De indeling van projecten in de verschillende categorieën in het onderstaande overzicht is onder voorbehoud. Door wijzigingen in het plan kan het project nog veranderen van categorie. Dit is afhankelijk van de uitwerking.

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.

1. Wijziging Omgevingsplan of bindend advies van de raad en/of verplichte participatie		
1	Natuurpark Manpad met woningen te gast Parck Manpad Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • Het college heeft op 7 februari 2023 kennisgenomen van het feitenrelaas en ingestemd met het participatieplan. De raad heeft op 23 maart 2023 het participatieplan vastgesteld. • In het collegebericht van 27 juni 2023 staan de vervolgstappen beschreven. Op dit moment werken de ontwikkelaar en de gemeente aan een programmering (aantal en soort woningen) voor het gebied. Hierover vinden momenteel gesprekken plaats met de initiatiefnemer. In maart 2024 wordt een voorstel aan de raad aangeboden over de programmering. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
2	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. • Naar verwachting wordt in het tweede kwartaal 2024 een voorstel aan de raad aangeboden over de uitgangspunten voor ontwikkeling (incl. woonprogramma en participatie). Elan wonen heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben voor interne afstemming over deze uitgangspunten. • 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.
3	Havenkwartier / 't Groot Clooster Friedreichts & Draaijer Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> • De raad heeft op 2 november 2023 middelen beschikbaar gesteld voor het opstellen en uitwerken van een gebiedsvisie op hoofdlijnen en een nota van uitgangspunten en

		<p>randvoorwaarden (incl. een stedenbouwkundige visie Havenkwartier).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een verkenning van de ontwikkelmogelijkheden voor het terrein van de rioolwaterzuivering maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
2. Omgevingsvergunning collegebevoegdheid		
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. Naar verwachting kan het eerste schetsontwerp in Q1 2024 voor informeel advies worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie). • Ons Tweede Thuis informeert actief de omgeving over de plannen. • 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 Projectpagina</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 omgevingsplan. • 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. Op 7 februari 2024 heeft de rechter uitspraak gedaan: het beroep is ongegrond. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
3. Planologische besluitvorming onder de Wet ruimtelijke ordening		
1	<p>VOMAR Hoorne Vastgoed/Trottoir Participaties Projectpagina (1) Projectpagina (2)</p>	<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 aanvragen voor de Omgevingsvergunning bouwen zijn in behandeling. Naar verwachting start de verkoop in het voorjaar van 2024. Stikstof: de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.
3	Belvédère Schenker + gemeente Heemstede Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> 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. Nu duidelijk is geworden dat er geen belastingplicht is, is scenario één aangepast. Het college vraagt de commissie Middelen op 14 februari 2023 opnieuw om haar zienswijze hierover te geven. Stikstof: uit de AERIUS berekeningen blijkt dat door gebruik te maken van een slim constructiesysteem, de bouw geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Er is geen aanvullende vergunning noodzakelijk. De huidige bouwvergunning blijft in stand.
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.
5	Thagaste Mariënheuvel Gaudium Real Estate	<ul style="list-style-type: none"> Op 7 november 2022 is de vergunning verleend voor 66 24-uurs zorgappartementen. We zijn in afwachting van een reactie van de initiatiefnemer over de planning van de werkzaamheden. Stikstof: de bouwvergunning is verleend, voordat de Raad van State besloot dat de bouwvrijstelling voor stikstof niet meer gebruikt mag worden. De initiatiefnemer is op de hoogte gebracht en gevraagd om aanvullende gegevens aan te leveren bij de provincie (bevoegd gezag). De vergunning is onherroepelijk.

Aangezien er al geruime tijd geen nieuwe ontwikkelingen bij ons bekend zijn, is het project Zuidstrook de Hartekamp voorlopig van het overzicht bouwprojecten gehaald. Als daar aanleiding toe bestaat, wordt het project weer toegevoegd aan het overzicht.

PLANVOORRAAD OVERZICHT

Zie Raadsinformatiebericht 24 oktober 2023 voor een nadere toelichting op de planvoorraad sinds 2020. In het Woonakkoord Zuid-Kennemerland 2021-2025 heeft Heemstede afgesproken om 300 woningen voor 2030 te realiseren. In de woonvisie is de aanvullende ambitie opgenomen om 355 woningen toe te voegen tot 2030. Vanaf 2020 zijn 268 woningen in harde plancapaciteit geborgd.

De harde planvoorraad tussen 2020 en 2023 (vóór van de vaststelling van de Woonvisie) wordt niet meer opgenomen in dit overzicht.

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.