

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	VOMAR Hoorne Vastgoed/Trottoir Participaties Projectpagina (1) Projectpagina (2)	<ul style="list-style-type: none"> • Bouwvergunning voor winkels en appartementen verleend op 6 juli 2021. • Omgevingsvergunning tijdelijke parkeerplaats Julianaplein verleend op 17 mei 2022. • Gebouwen zijn gesloopt, naar verwachting start de bouw in het eerste kwartaal van 2023. • Tegen de afvoer van de ondergrondse parkeergarage is een bezwaar ingediend. De commissie heeft gevraagd om een uitgebreidere onderbouwing. De behandeling hiervan ligt bij de Omgevingsdienst. • Er is beroep aangetekend tegen de beslissing op het bezwaar op de bouwvergunning. • De bezwaarprocedure voor de omgevingsvergunning tijdelijk gebruik Julianaplein als parkeerterrein loopt. De bezwaarschriftencommissie brengt hierover advies uit. • 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.
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. • Half november 2022 loopt de beroepstermijn af. Daarna kan de ontwikkelaar de omgevingsvergunning indienen. • Op 27 oktober hebben de ontwikkelaar en wethouder Stam de criteria van de voorrangregeling voor Heemstedenaren en inwoners met een sociaal-maatschappelijke of economische binding met Heemstede vastgelegd. • Naar verwachting start de bouw in 2023. • Stikstof: de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

3	Manpadslaangebied Parck Manpad Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> Tijdens de vergadering in maart 2022 ziet de commissie voldoende aanknopingspunten om met de ontwikkelaar te praten over minimale bebouwingsmogelijkheden. De ambitie is om voor eind 2023 ontwikkelafspraken te maken, waaronder dat het maximale bebouwd gebied onder de 20.000 m2 blijft, dat een Natuurpark Manpad met een maximaal oppervlak wordt gecreëerd, en dat de toegang tot de bebouwing via de Herenweg komt. Op dit moment werken we aan een marsroute voor het vervolg. Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt ter zijner tijd meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
4	Kennemerduin Elan Wonen Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> Elan wonen heeft samen met de meedenkgroep van omwonenden, woningzoekenden en andere belanghebbenden een aantal randvoorwaarden opgesteld. Elan wonen werkt momenteel een gebiedsvisie uit. In dit proces worden ook inwoners, het college en de raad betrokken. Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt ter zijner tijd meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
5	Havenkwartier Friedreichts & Draaijer Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> In het procesvoorstel uit 2020 staat een kader van uitgangspunten opgenomen waar de initiatiefnemers aan moeten voldoen. De initiatiefnemers werken momenteel aan een gebiedsvisie. Wethouder Stam heeft in augustus en oktober gesproken met de initiatiefnemers over de voortgang van het project. Op dit moment worden de ambtelijke voorbereidingen getroffen om het project verder te brengen. Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt ter zijner tijd meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
6	Belvédère Schenker + gemeente Heemstede Projectpagina	<ul style="list-style-type: none"> ‘De Wandeling’ is het winnende ontwerp. Samen met de schenker is het ontwerp uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Op 21 april 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld. De beroepstermijn is verstreken en er is geen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. De vergunning voor de bouwwerkzaamheden is ingediend en verleend op 11 augustus 2022. Op dit moment zijn wij in gesprek met constructeurs over de bouwberoeingen. Stikstof: in de bouwvergunning is geen vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming vanwege de op dat moment geldende bouwvrijstelling. Hiervoor moet een aanvullende berekening worden gemaakt, waaruit moet blijken of deze alsnog nodig is. Dit wordt voor de start van de bouw afgewikkeld.

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 omwonenden en 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>Raadhuisstraat 96-102 Sluiskopje BV Projectpagina</p>	<ul style="list-style-type: none"> In december 2019 is de omgevingsvergunning verleend voor de bouw van winkelruimte met 3 appartementen. Naar verwachting wordt het geheel in 2022 opgeleverd. Na oplevering wordt de bouwplaatsinrichting aan de Zandvaart verwijderd en het talud hersteld. Stikstof: de bouwvergunning is reeds verleend en de bouw is – op enkele details na – afgerond. Geen maatregelen noodzakelijk.
3	<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 bestemmingsplan. Op 17 mei 2022 heeft het college besloten het pand aan te wijzen als gemeentelijk monument. De ontwikkelaar heeft bezwaar gemaakt tegen dit besluit. De zaak wordt op 6 oktober behandeld door de commissie voor bezwaarschriften. De ontwikkelaar heeft 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 maart 2023 te zullen beginnen met de sloop, o.a. vanwege het lopende huurcontract. We verkennen proactief en parallel aan de bezwaarschriftencommissie de verschillende mogelijkheden en gevolgen. Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt ter zijner tijd meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
4	<p>Thagaste Mariënheugel Gaudium Real Estate</p>	<ul style="list-style-type: none"> Op 7 november is de vergunning verleend. Het plan past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Stikstof: in de bouwvergunning is geen rekening gehouden met de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gebracht en gevraagd om aanvullende gegevens aan te leveren bij de provincie.

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 ter zijner tijd meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
2	Herbestemmen Riolwaterzuivering 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. Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt ter zijner tijd meegenomen bij de ruimtelijke procedure.

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
Princenbuurt	15 (-4 sloop)	2024
Subtotaal	256	
Nog op te leveren		
Vomar	9	2023
Raadhuisstraat 96-102	3	2022
Subtotaal	12	
Totaal	268	
ZACHTE PLANVOORRAAD		
Kennemerduin	?	?
Havenkwartier	?	?
Manpadslaangebied	?	?
Hartekamp	? (zorgwoningen)	?
Thagaste Mariënheuvel	66 (24 uren zorgwoningen)	?
Ons Tweede Thuis	? (huisvesting cliënten)	?
Oude postkantoor	?	?