

OVERZICHT RUIMTELIJKE PROJECTEN

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	Gebied Manpad Parck Manpad Projectpagina	- Op 25 april 2024 heeft de gemeenteraad het raadsvoorstel 'Woonprogramma gebied Manpad' vastgesteld. Het woonprogramma met 149 woningen voldoet aan de in de Woonvisie vastgestelde percentages voor sociale huurwoningen en betaalbare woningen. De participatie overeenkomstig het door de raad vastgestelde Participatieplan is gestart. Doel is het opstellen van een haalbare (ontwerp-)ontwikkelvisie. Er is een kerngroep geformeerd van belanghebbenden. Deze is nu 3x bijeen geweest. Op 18 september 2024 zijn er een tweetal inloopbijeenkomsten geweest, waar belangstellenden kennis konden nemen van de resultaten tot nu toe. Het college heeft de planning voor het project herijkt en stelt de gemeenteraad voor deze planning te wijzigen, waardoor een versnelling ontstaat. De gemeenteraad heeft het voorstel in januari 2025 vastgesteld. - 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	- 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. - Het parkachtige karakter, de omvang van de bebouwing en de schommelingen in bouwpreizen en rentestanden maakt Kennemerduin een kansrijke, maar ook risicovolle ontwikkeling. Elan Wonen onderzoekt nu hoe zij de gewenste sociale opgave op deze locatie het beste kan realiseren. Hoewel aanvankelijk het voornemen was de ontwikkeling geheel zelf te dragen,

		overwegen zij nu ook mogelijke samenwerking met marktpartijen. In elk scenario zullen er sociale huurwoningen komen op de locatie, waarvoor in de begroting ruimte is gereserveerd. • 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 Friedreichs & Draaijer Projectpagina	• 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 randvoorwaarden (incl. een stedenbouwkundige visie Havenkwartier). • Een verkenning van de ontwikkelmogelijkheden voor het terrein van de rioolwaterzuivering maakt deel uit van de integrale gebiedsontwikkeling. • Momenteel worden de randvoorwaarden verkend om het project 't Groot Clooster verder uit te werken zodat de gemeenteraad kan komen tot een Go- No Go beslissing. Het moment voor de Go- No Go beslissing in de gemeenteraad wordt voorzien in 2^e kwartaal 2025. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt als het aan de orde is, meegenomen bij de ruimtelijke procedure.
2. Omgevingsvergunning collegebevoegdheid		
1	Ons Tweede Thuis (voormalig Spaarne Ziekenhuis) Ons Tweede Thuis Projectpagina	• De stichting Ons Tweede Thuis wil het huidige leegstaande ziekenhuisgebouw transformeren naar een zorgcentrum, inclusief huisvesting en dagbesteding voor haar cliënten. Het bestaande gezondheidscentrum blijft behouden en waar mogelijk uitgebreid. • Het plan past binnen het bestemmingplan. Op 21 augustus is de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden verleend. Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar over de maatvoering van het gebouw ingediend. Op 9 december heeft de cie. Bezwaarschriften aan het college geadviseerd om het bezwaar ongegrond te verklaren. Het college heeft dit advies onlangs overgenomen. • Stikstof: uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat de bouw geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Er is geen aanvullende vergunning noodzakelijk.
2	Voormalig postkantoor (Binnenweg 160) Pentas Vastgoed-ontwikkeling Projectpagina	• 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 en met beslissing op bezwaar op 14 december 2022 is dat besluit in stand gehouden. De eigenaar heeft bij de rechtbank beroep ingediend. Op 7 februari 2024 heeft de rechter uitspraak gedaan: het beroep is ongegrond. De eigenaar heeft hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechter; de inhoud van deze zaak en wanneer

		deze zaak bij de afdeling van de Raad van State dient is nog niet bekend. • 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	VOMAR Hoorne Vastgoed/Trottoir Participaties Projectpagina (1) Projectpagina (2)	• Bouwvergunning voor winkels en 9 appartementen verleend op 6 juli 2021. Op 27 maart 2023 vond de officiële start van de bouw plaats. • Op 11 oktober jl. heeft de rechtbank Noord-Holland uitspraak gedaan in het beroep van een inwoner van Heemstede gericht tegen de uitblaasopening van de parkeergarage: het beroep van de inwoner is gegrond. Zolang er niet aan de wettelijke eisen wordt voldaan kan de parkeergarage niet (volledig) in gebruik worden genomen. Er werkt op dit moment gewerkt aan een, wettelijk toegestane, oplossing. • Initiatiefnemer heeft hoger beroep en een voorlopige voorziening ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de uitspraak van de rechtbank. • Stikstof: De vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is reeds verleend. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.
2	Glipperhof (Princenbuurt) Merwestreek BV Projectpagina	• Het bestemmingsplan voor 15 woningen in de vorm van een hofje en een rijtje eengezinswoningen is onherroepelijk. De Omgevingsvergunning voor het bouwen van de hofjeswoningen en rijwoningen is onherroepelijk. De aanvraag voor de vrijstaande hoekwoning wordt voor momenteel beoordeeld en voorgelegd aan de adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. • De verkoop is afgerond en alle percelen zijn verkocht. Voor de bouw van de hofjes- en rijtjeswoningen start het bouwrijp maken eind november 2024, de start van de bouw is gepland voor begin januari 2025. • Het college heeft ingestemd met het (concept) definitieve ontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte De Nachtegaal / Patrijzenlaan. De commissie Ruimte heeft op 14 november een positieve zienswijze gegeven op het definitieve ontwerp. Het college heeft het ontwerp onlangs vastgesteld. • Stikstof: de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.
3	Belvédère Schenker + gemeente Heemstede Projectpagina	• De vergunning voor de bouwwerkzaamheden is verleend op 11 augustus 2022. • Op 20 september 2023 heeft de commissie Middelven een positieve zienswijze voor het scenario 'bouw Belvédère met vereenvoudigd ontwerp' uitgesproken. Op 14 februari 2024 heeft de commissie dit herbevestigd. • De voorbereidingen voor de bouw, zoals het opstellen van een werkplan en de aanbesteding, zijn opgestart. In het 1^e kwartaal van 2025 wordt aan de gemeenteraad gevraagd om opdracht te

		mogen verlenen, waarbij ook instemming nodig is voor het budget van het vereenvoudigde ontwerp. - De bouwvergunning voor tijdelijke bouw weg is ingediend. Er wordt gezocht naar een combinatie van werkzaamheden met het vervangen van een transportwaterleiding door de PWN. Dit met het oog op kostenbesparing en overlast uitvoering. - De bouw start na de bouwvak van 2025. Dit is afgestemd op de werkzaamheden van PWN en de vereisten uit natuurwetgeving (over het broedseizoen). - 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	- 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. Tegen de aanvraag is bij de rechtbank beroep ingediend over de parkeerbehoefte. Op 22 mei 2024 heeft de rechter uitspraak gedaan: het beroep is ongegrond. De eiser heeft hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechter; de inhoud van deze zaak en wanneer deze zaak bij de afdeling van de Raad van State dient is nog niet bekend. - Stikstof: uit de AERIUS berekeningen blijkt dat de bouw geen negatieve gevolgen heeft voor de stikstofdepositie. Er is geen aanvullende vergunning noodzakelijk.
5	Thagaste Mariënheuv Gaudium Real Estate	- Op 7 november 2022 is de vergunning verleend voor 66 24-uurs zorgappartementen. - Initiatiefnemer heeft de sloop- en bouwwerkzaamheden afgerond en is gestart met de bouw. Verwacht wordt dat eind 2026 de werkzaamheden zijn afgerond. - 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.

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 of nog niet bestuurlijk is vastgesteld. Zodra er meer duidelijkheid komt over de woningbouwprogramma's van deze projecten wordt dit opgenomen in dit overzicht bij de desbetreffende projecten.