

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 Timpaan Projectpagina	• Op <u>25 april 2024</u> 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 afgerond. Doel was het opstellen van een haalbare (ontwerp-)ontwikkelvisie. Elan Wonen heeft zich uitgesproken om de sociale woningen van het project aan te kopen en te exploiteren. • In december 2025 wordt de ontwerp-Ontwikkelvisie aan de raadscommissie Ruimte voorgelegd en aansluitend ter inzage gelegd. Het ontwerp-wijziging omgevingsplan wordt naar verwachting in januari 2026 voorgelegd aan de commissie Ruimte en hierna gelijktijdig met de ontwerp-ontwikkelvisie ter inzage gelegd. De anterieure overeenkomst en beeldkwaliteitsplan maken geen deel uit van deze terinzagelegging. • Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt meegenomen bij de ruimtelijke procedure.

2	Kennemerduin Elan Wonen Projectpagina	Elan Wonen heeft de herontwikkeling van woonzorgpand Kennemerduin heroverwogen. De locatie zelf en de complexiteit van de opgave in combinatie met gevoeligheden vanuit de omgeving leiden tot hoge kosten en risico's. Er wordt nu gekoerst op behoud van het huidige woonzorgpand en op het alloceren van tijd en middelen op ontwikkelingen elders in Heemstede, zoals Gebied Manpad en het Havenkwartier waar
		de verwachting is sneller en tevens kostenefficiënter nieuwbouwwoningen te realiseren. - Op het terrein van Kennemerduin liggen naast het woonzorgpand ook enkele zelfstandige sociale huurwoningen van 1 laag met kap. Deze woningen hebben een slecht energielabel. Ook hier gaat Elan Wonen de komende tijd een strategie ontwikkelen. - Binnenkort ontvangt de raad een Raadsinformatiebericht over de koers van Elan op de verschillende bouwprojecten.
3	Havenkwartier / 't Groot Clooster Divers + gemeente Heemstede Projectpagina	- De raad heeft op <u>2 november 2023</u> 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 (AWZI terrein) 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 besluit over het voortzetten van de gebiedsontwikkeling 't Groot Clooster. De behandeling in de raadscommissie Ruimte over de voortgang van de gebiedsontwikkeling vindt plaats op 13 november 2025 en de behandeling in de gemeenteraad op 27 november 2025. - Stikstof: de uitstoot van stikstof voor de bouwfase wordt meegenomen bij de ruimtelijke procedure.

4	Talma / Kadijk Elan Wonen Projectpagina	• Elan Wonen vernieuwt de sociale huurwoningen aan de Talmastraat en de Kadijk. De 48 bestaande woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Samen met bewoners worden twee varianten uitgewerkt voor het aantal en type woningen. • Op 26 augustus 2026 heeft het college besloten een peildatum voor stadsvernieuwingsurgentie vast te stellen. Vanaf deze datum kunnen bewoners met voorrang op zoek naar vervangende woonruimte. Er vindt geen behoud van de bestaande huurovereenkomsten plaats. • Momenteel worden de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden uitgewerkt, evenals de ondergrondse infrastructuur en de inrichting van de openbare ruimte. Naar verwachting wordt in het eerste kwartaal van 2026 de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. • De uitvoering van de bouwwerkzaamheden staat gepland om te starten eind 2027.
5	Glipperweg 55-57 Gemeente Heemstede Projectpagina	• Over dit project bent en wordt u op andere momenten geïnformeerd, zoals komende week in het raadsinformatiebericht stand van zaken huisvesting Q4.
2. Omgevingsvergunning collegebevoegdheid		

1	Ons Tweede Thuis (voormalig Spaarne Ziekenhuis) Ons Tweede Thuis Projectpagina	• De stichting Ons Tweede Thuis wil het voormalige leegstaande ziekenhuisgebouw transformeren naar een zorgcentrum voor eerstelijns gezondheidszorg, inclusief huisvesting en dagbesteding voor haar cliënten. • Op 21 augustus is de omgevingsvergunning voor de verbouwing 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 overgenomen. • De inrichting van het bouwterrein op het parkeerterrein aan de Händellaan heeft plaatsgevonden en ondertussen zijn de bouwwerkzaamheden in augustus begonnen. Naar verwachting loopt de bouwfasering tot medio september 2026. • 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 <u>17 mei 2022</u> 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 zitting bij de afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State dient op 21 november 2025. De uitspraak zal ongeveer zes weken later ter verwachten zijn. - Het postkantoor is onderzocht en als mogelijke locatie voor de opvang van asielzoekers. De raad heeft afgelopen juni 2025 besloten de locatie nu niet voor te dragen aan het COA. Inmiddels heeft het college besloten de locatie hier nu niet voor in te zetten. - 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	Glipperhof (Princenbuurt) Merwestreek BV Projectpagina	- Het bestemmingsplan voor 15 woningen in de vorm van een hofje en een rijtje eengezinswoningen is <u>onherroepelijk</u>. 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. De gronden voor de bouw van de hofjes- en rijtjeswoningen zijn
---	---	---

		eind november 2024 bouwrijp gemaakt. De bouw van de woningen van het project Glipperhof is gestart in 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 daarop het ontwerp vastgesteld. - Stikstof: de uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase wordt meegenomen bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.
--	--	--

2	Belvédère Schenker + gemeente Heemstede Projectpagina	- De vergunning voor de bouwwerkzaamheden is <u>verleend op 11 augustus 2022</u>. - Op <u>20 september 2023</u> heeft de commissie Middelen een positieve zienswijze voor het scenario 'bouw Belvédère met vereenvoudigd ontwerp' uitgesproken. Op <u>14 februari 2024</u> heeft de commissie dit herbevestigd. - De voorbereidingen voor de bouw, waaronder het opstellen van het werkplan en de aanbestedingsprocedure, zijn afgerond. De selectie van een aannemer is voltooid en in juni 2025 heeft de raad ingestemd met het extra budget voor het vereenvoudigde ontwerp van de 'Nieuwe Belvédère'. - De bouwvergunning voor tijdelijke bouw weg is verleend. Er is gezocht naar een combinatie van werkzaamheden met het vervangen van een transportwaterleiding door de PWN. Dit met het oog op kostenbesparing en overlast uitvoering. - PWN is op 11 augustus jl. gestart met de werkzaamheden vervangen voor transportwaterleiding. Aansluitend zal in november gestart worden met de bouw van de Nieuwe Belvédère "De Wandeling". De oplevering is gepland voor half februari 2026. De werkzaamheden aan het omliggende terrein zullen medio juli 2026 worden afgerond. - De officiële datum voor de opening en ingebruikname moet nog worden vastgesteld. - Stikstof: AERIUS berekeningen laten zien 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
3	Kerklaan 113B De Blekerij BV	Het plan voorziet in de nieuwbouw van een detailhandelsfunctie met 6 appartementen. Het plan past binnen het bestemmingplan. Op <u>14 februari 2023</u> 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.

4	Thagaste Mariënhuvel Gaudium Real Estate	- Op <u>7 november 2022</u> is de vergunning verleend voor 66 24-uurs zorgappartementen. - Initiatiefnemer 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 daarvan op de hoogte gebracht en gevraagd om aanvullende gegevens aan te leveren bij de provincie (bevoegd gezag).
---	--	---

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.