

Planning sloop / nieuwbouw waar staan we nu?

In paars ziet u wat al is gebeurd. In **oranje** wat er nog komt.

Talmastraat Kadijk

2025

juni



Sloopbesluit genomen

Er is toestemming vanuit Elan Wonen om de sloop en nieuwbouw voor te bereiden.

okt.



Besluit Gemeente Heemstede

De huidige bewoners krijgen stadsvernieuwingsurgentie. Dit betekent: voorrang op een nieuwe huurwoning omdat hun huis wordt vernieuwd. De urgentie geldt 18 maanden.

okt.



Besluit Gemeente Heemstede

Leegkomende woningen mogen maximaal 7 jaar tijdelijk verhuurd worden.

NU



Informatiebijeenkomst

We leggen vandaag uit waar we staan en wat er de komende jaren gaat gebeuren.

2026



Aanvraag ruimtelijke vergunning

Start van de formele procedure.



Selecteren ontwikkelende aannemer

Samen met deze aannemer werken we het bouwplan verder uit. We bekijken samen hoe de woningen worden gebouwd en wat technisch mogelijk is.

2027



Aanvraag bouwvergunning

voor de uitvoering van de nieuwbouw.

2028



Bouwvergunning onherroepelijk

Start sloop oude woningen en start bouw nieuwbouw.

2029



Start oplevering nieuwe woningen

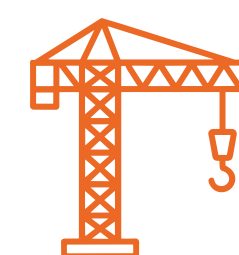
Nieuwe woningen en omgeving worden opgeleverd.



Besluit



Vergunning



Bouw



Oplevering

Bestaande situatie

Ruimtelijke plannen

Talmastraat Kadijk



Bovenaanzicht bestaande bebouwing



3D model bestaande bebouwing

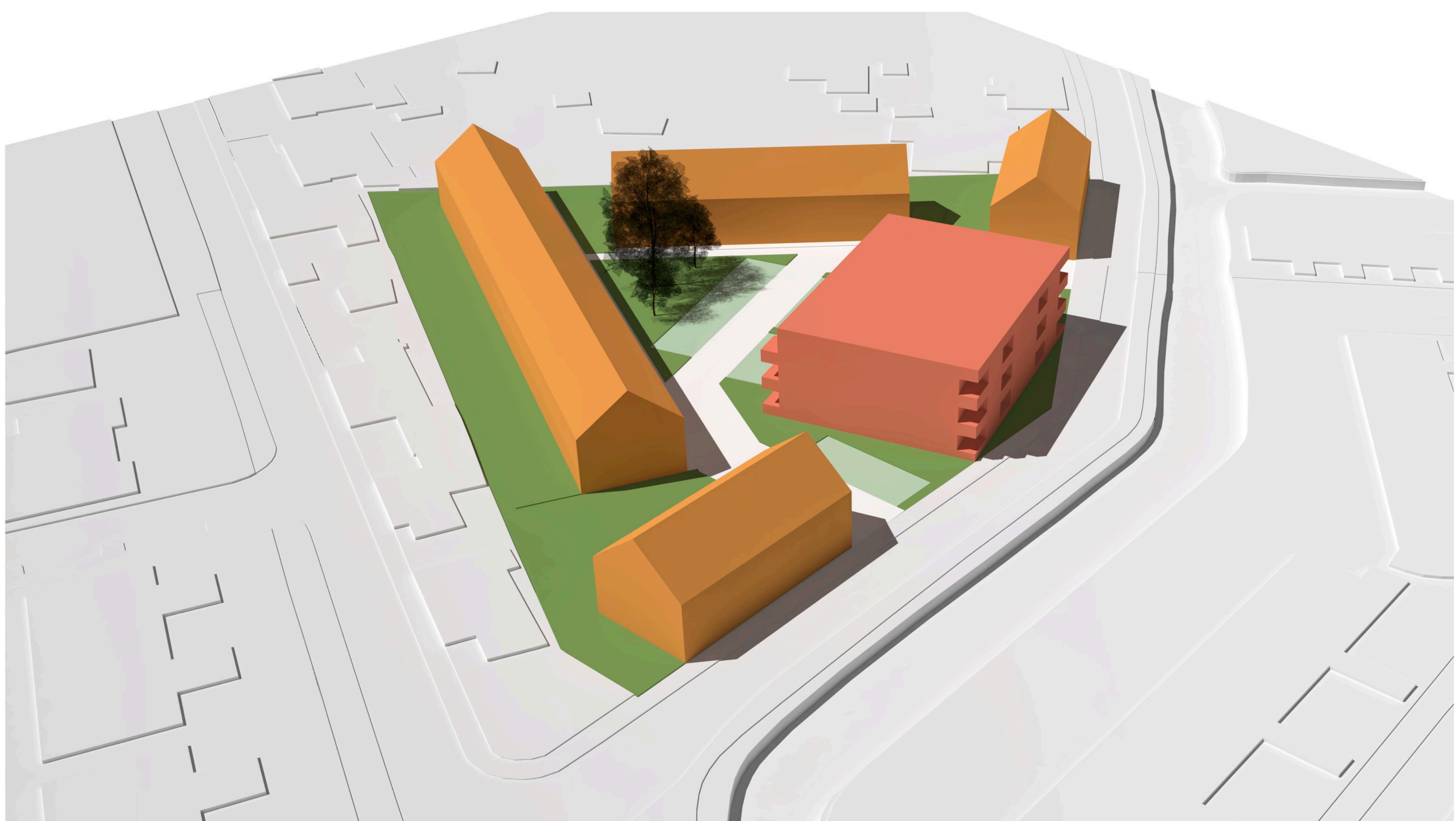
Nieuwe situatie

Ruimtelijke plannen

Talmastraat Kadijk



Bovenaanzicht nieuwe bebouwing



3D model nieuwe bebouwing

Variatie binnen ruimtelijke kaders



Variant A

27 eengezinswoningen
20 tot 22 appartementen in gebouw van 3 verdiepingen



Variant B

22 eengezinswoningen
20 tot 22 appartementen in gebouw van 3 verdiepingen
8 beneden/bovenwoningen

- 4 bovenwoningen (1e en 2e verdieping)
- 4 grondgebonden appartementen (begane grond)



Variant C

18 eengezinswoningen
20 tot 22 appartementen in gebouw van 3 verdiepingen
16 beneden/bovenwoningen

- 8 bovenwoningen (1e en 2e verdieping)
- 8 grondgebonden appartementen (begane grond)

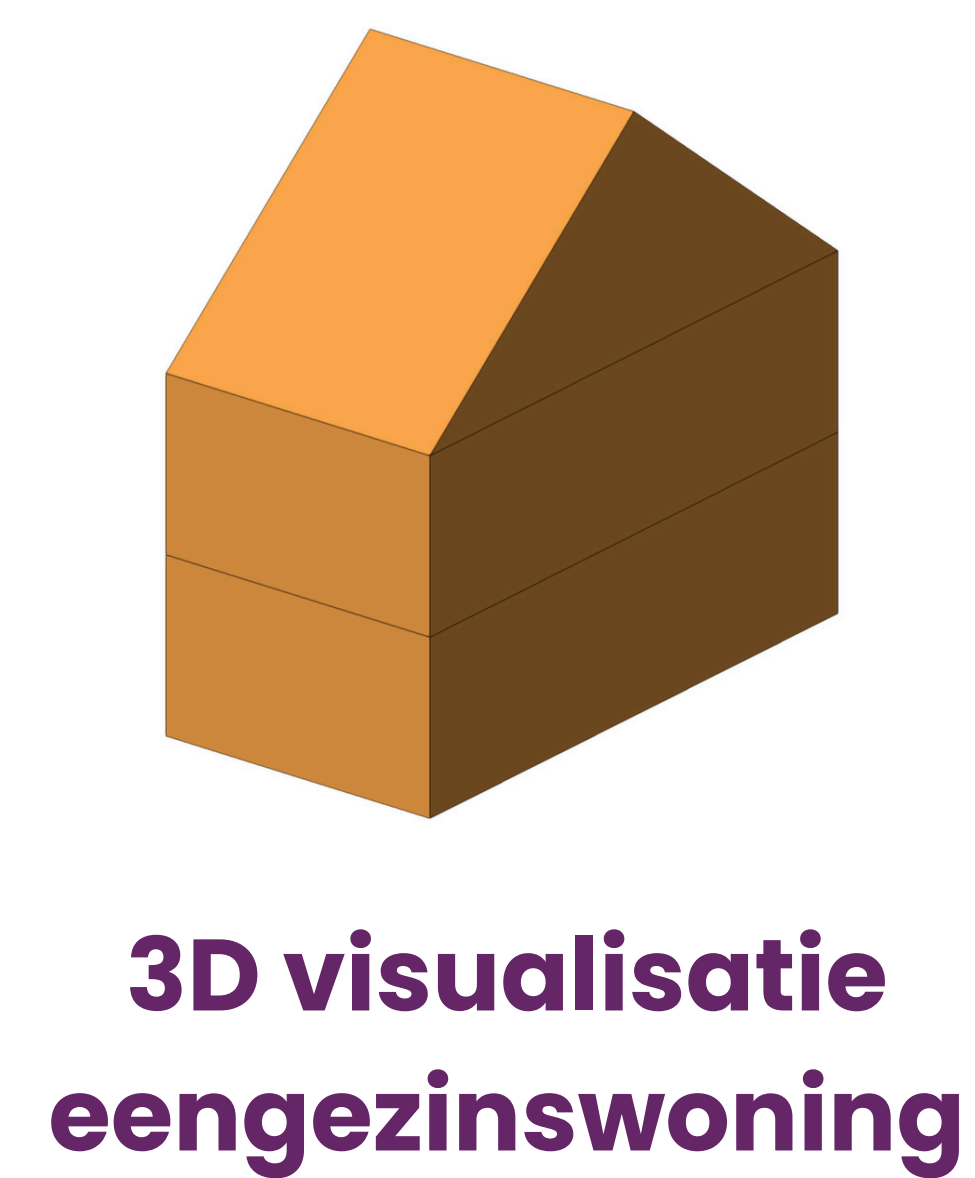
Woningtypes

Referentiebeelden en voorbeeld plattegronden

Eengezinswoning



Impressies buitenzijde



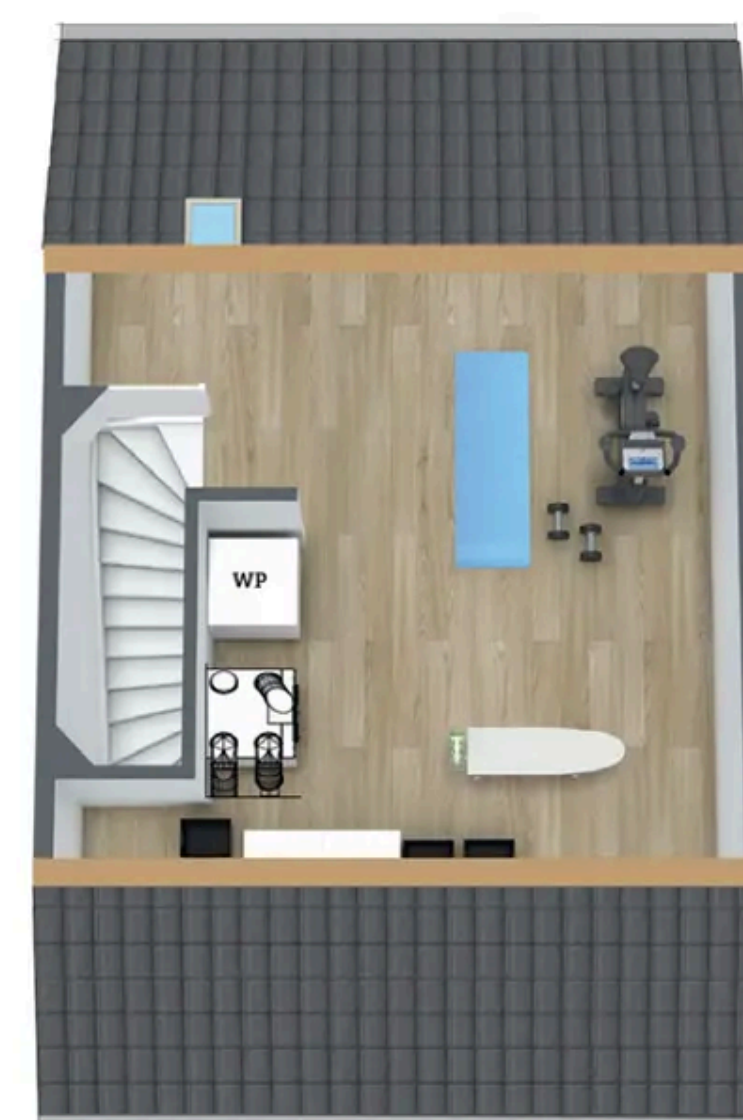
3D visualisatie eengezinswoning



Begane grond



1e verdieping



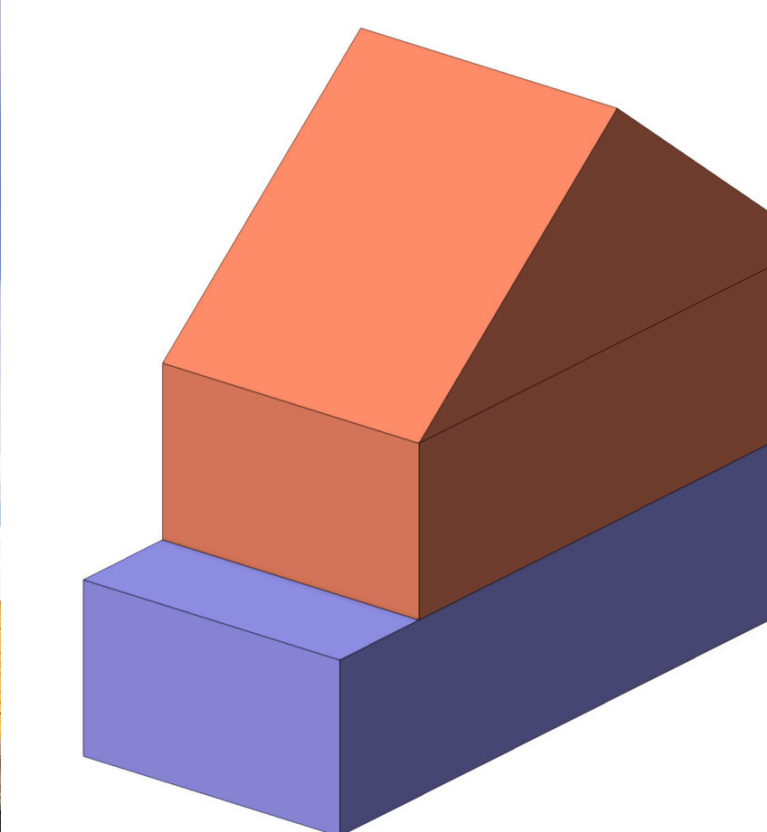
2e verdieping

Voorbeeld plattegronden

Beneden-/bovenwoning



Impressies buitenzijde

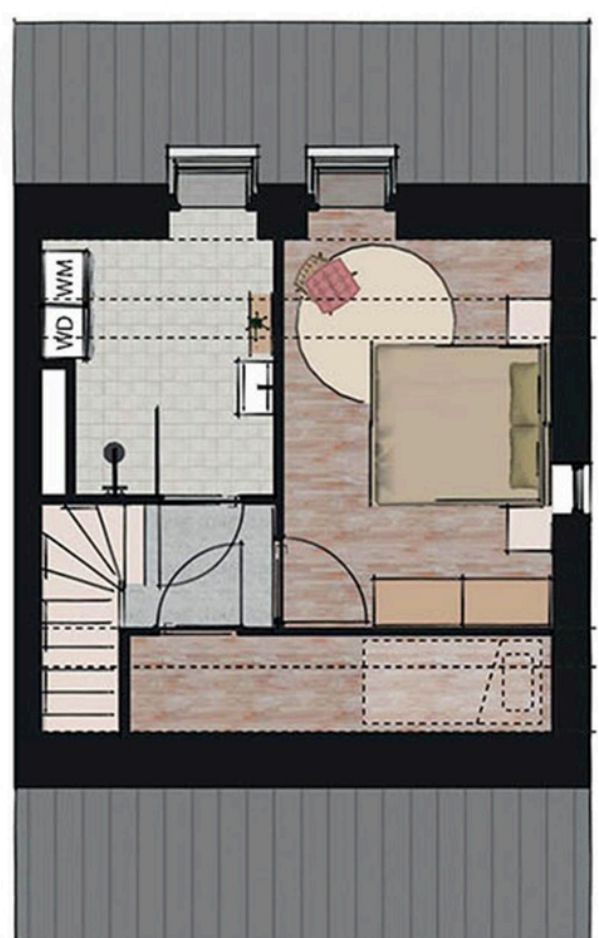


3D visualisatie beneden-/bovenwoning



Appartement op de begane grond

Bovenwoningen 1e en 2e verdieping

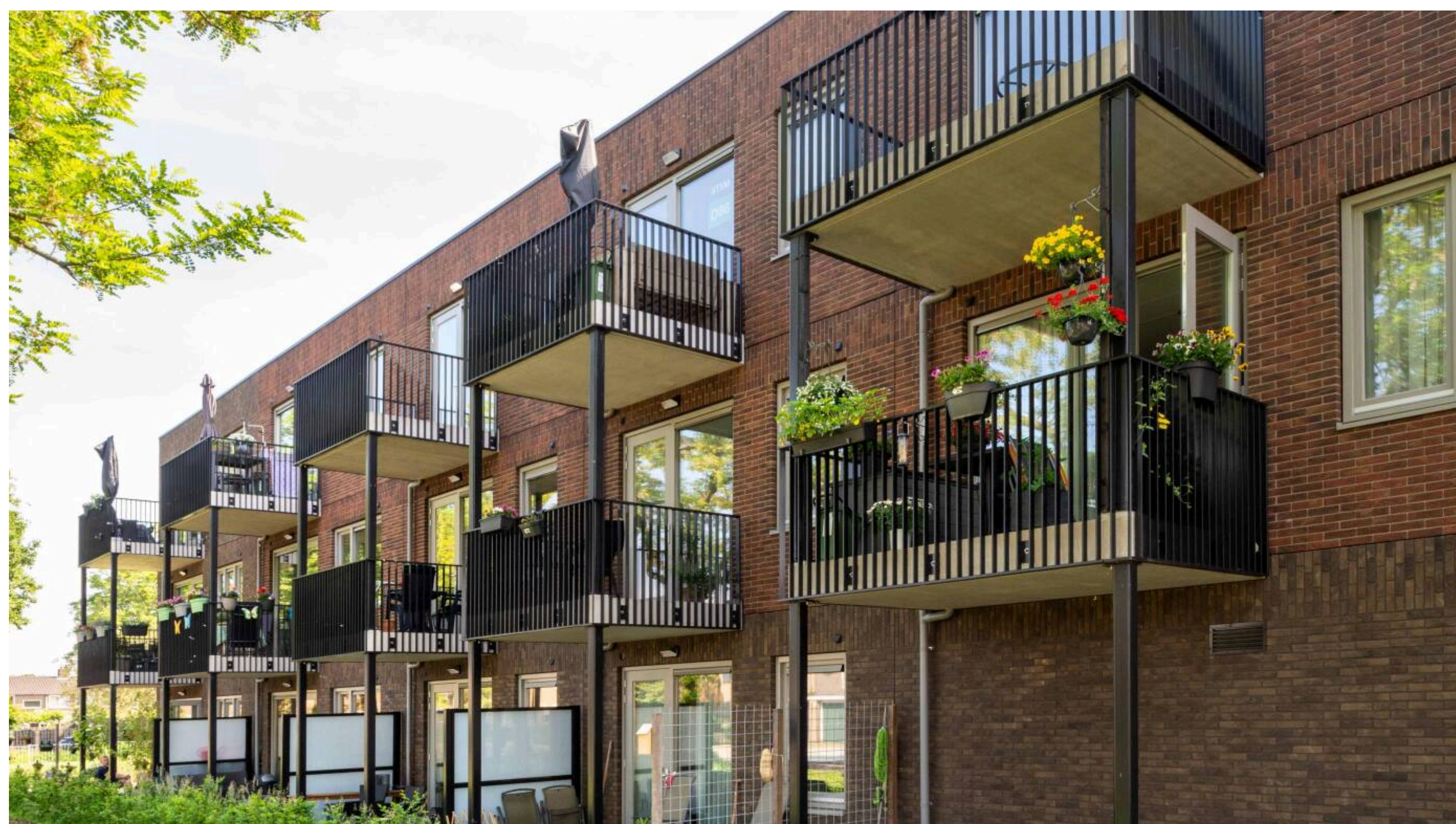


Woningtypes

Referentiebeelden en voorbeeld plattegronden

Appartementencomplex

Impressies buitenzijde



2-kamerappartement Voorbeeld plattegrond



3-kamerappartement Voorbeeld plattegrond



Vragen en antwoorden

Hier leest u de vragen die het meest gesteld worden over het project

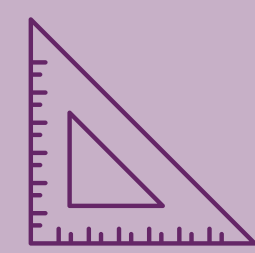
Woningen



Hoe groot worden de woningen?

We gaan uit van de volgende oppervlakten (kan nog wijzigen):

- **Eengezinswoning:** ca. 85 m²
- **2-kamer appartement:** ca. 50 m²
- **3-kamer appartement:** ca. 60 m²
- **Beneden-bovenwoning:**
Beneden: 2-kamer appartement ca. 55 m²
Boven: maisonnette ca. 70 m²

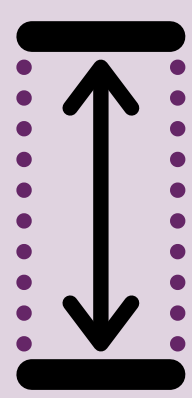


Alle genoemde m² zijn GBO:
dit is de bruikbare ruimte binnen de woning.



Worden de woningen energiezuinig en gasloos?

Ja. De woningen worden energiezuinig (A+++) en zijn helemaal gasloos. Ze krijgen elektrische verwarming, zoals een warmtepomp. Welke technische maatregelen precies worden toegepast, werken we later uit.



Wat is de bouwhoogte van het project?

De eengezinswoningen en beneden-bovenwoningen krijgen 2 verdiepingen: de begane grond en de 1e verdieping. Daarboven komt een kap (2e verdieping). De vorm lijkt op de huizen die er nu staan. Door nieuwe regels voor plafondhoogte (2,6 meter) worden de woningen wel wat hoger.

Het appartementencomplex krijgt 3 verdiepingen: begane grond, 1e verdieping en 2e verdieping.



Zijn er al woningplattegronden?

Nee. We werken nog aan de plattegronden en het ontwerp. Om u een beeld te geven van de woningen hebben we per woningtype voorbeelden laten zien op de infoborden. Deze voorbeelden kunnen later nog veranderen.

Vergunningen



Waar kan ik zien wat de status van de vergunning is?

Op de website van de gemeente Heemstede. Alle aanvragen worden daar gepubliceerd:
www.heemstede.nl → Bekendmakingen en publicaties.



Kan ik bezwaar maken tegen dit plan?

Ja. Wanneer de gemeente het plan ter inzage legt, kunt u een zienswijze indienen. Als de vergunning daarna is verleend, kunt u binnen de wettelijke termijn bezwaar maken. Op de website van de gemeente leest u wanneer deze stappen zijn en hoe u dit doet.

Verhuur



Hoe kom ik in aanmerking voor een woning?

Huidige bewoners krijgen voorrang om terug te keren. De woningen die daarna nog beschikbaar zijn, worden aangeboden via Woonservice. U kunt daar reageren als u bent ingeschreven als woningzoekende.

Parkeren



Hoe is parkeren in dit plan opgelost?

In het ontwerp is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen volgens de parkeernorm van de gemeente Heemstede. De exacte locaties worden later bepaald.