



Gemeente Heerhugowaard
 T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
 T.a.v. de gemeenteraad
 Postbus 390
 1700 AJ Heerhugowaard

Per mail: post@heerhugowaard.nl; a.adams@heerhugowaard.nl

Hoorn, 18 januari 2018

Betreft: Partovi / Advies Nijverheidsstraat
 Dossiernummer: 20153618/JB
 Behandelend advocaat: mr. J.J. de Boer

Adres
 Nieuwe Steen 40
 1625 HV Hoorn

Postadres
 Postbus 2383
 1620 EJ Hoorn

Telefoon
 0229 28 50 70

Fax
 0229 28 50 71

E-mail
info@oprecht.nl

Internet
www.oprecht.nl

Kamer van Koophandel
 37135858

Geacht college, geachte leden van de raad,

In aansluiting op het ambtelijk overleg informeer ik hierdoor de raad en het college over de aanvraag voor tijdelijk gebruik ter realisatie van extra woonruimte aan de Nijverheidsstraat 2 te Heerhugowaard (pand van de Snackerij).

Nijverheidsstraat 2

De heer Partovi is eigenaar van het voormalige sociaal cultureel centrum De Schakel aan de Nijverheidsstraat 2 te Heerhugowaard.

Het pand zag er de laatste jaren weinig representatief uit. Sinds de aankoop van het pand heeft de heer Partovi fors geïnvesteerd in de uitstraling. Het pand is geheel geschilderd en er is een nieuwe pui aangebracht.

In het middengedeelte van het pand (kantoorruimtes 1^e verdieping) zijn inmiddels woonstudio's gerealiseerd. Omdat de behoefte in Heerhugowaard naar dit soort woningen zo groot is, waren deze direct verhuurd.

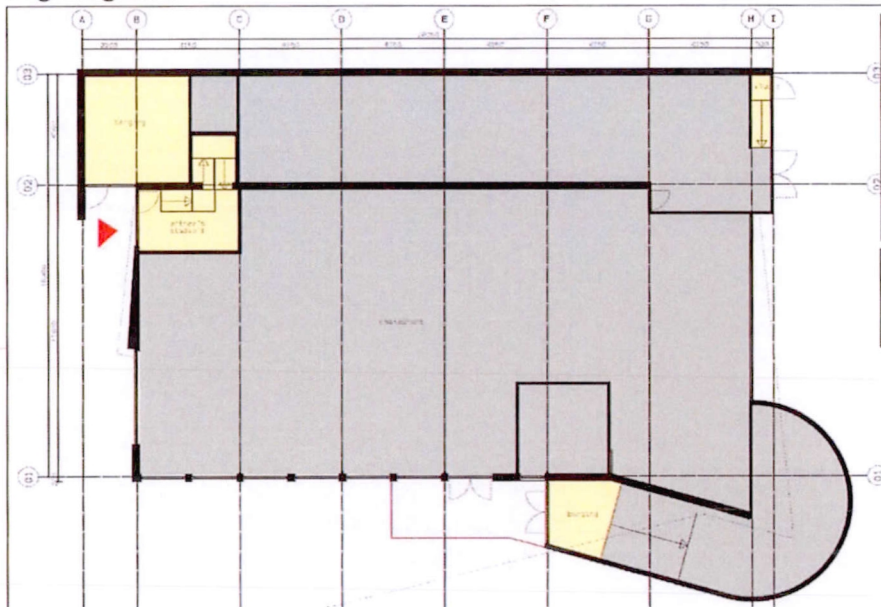
Plan

In het pand aan de zijde van de Stationsweg wil de heer Partovi kleine, hoogwaardige appartementen realiseren. De appartementen zijn wederom bedoeld voor mensen die geen woning kunnen krijgen bij de woningbouwcorporatie, maar wel woonruimte nodig hebben. Dit zijn vaak personen die gescheiden zijn of om andere redenen op deze wijze wonen.

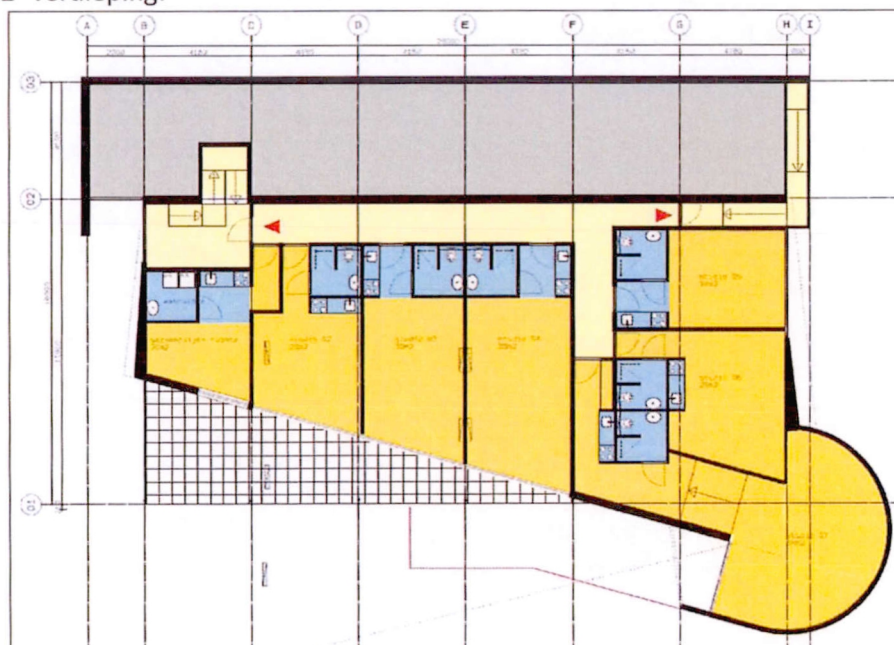
De invulling op deze wijze is een logische. De te realiseren woningen zijn vlakbij openbaar vervoer en bij het winkelcentrum gesitueerd. Gebruikmaking van deze locatie voor woonruimte is dus duurzaam.

Het pand leent zich uitstekend voor deze functie, omdat er een aparte opgang is naar de verdieping. Aan de achterzijde is een aparte vluchtweg.

Begane grond:



1^e verdieping:



2^e verdieping:



Er hebben al (geluids-)onderzoeken plaatsgehad en het pand voldoet aan de normen om tot bestemming wonen te transformeren.

Ervaring eigenaar

De heer Partovi heeft meerdere locaties in Heerhugowaard en Alkmaar waar de beoogde doelgroep wordt gehuisvest. De doelgroep komt bij woningbouwcorporaties niet (tijdig) in aanmerking voor een woning (te korte inschrijfduur, lange wachtlijsten).

In de praktijk blijkt de vorm van huisvesting zeer 'beheersbaar'. Er gelden duidelijke huisregels en ook de heer Partovi onderhoudt persoonlijk contact met de huurders.

Woonexcessen worden indien noodzakelijk – juridisch aangepakt – maar die noodzaak is in geen van de complexen ooit aanwezig geweest.

Tijdelijke functie

De kans op 'stedelijke verarming' in dit gebied is, zoals bekend, groot. Omdat dit pand zich ook nog eens dicht bij het station bevindt, zou verarming door leegstand niet alleen kapitaalvernietiging inhouden, maar ook het missen van een kans op duurzame verbetering.

Er ligt immers een grote opgave om voldoende woningen te realiseren, zoals onder andere blijkt uit de ontwikkelingen rond Taskforce Wonen. Met dit plan wordt de druk op de woningmarkt verlicht.

De transformatie van het stationsgebied laat nog even op zich wachten, maar de dynamiek is al 'voelbaar'. De visie van de gemeente is duidelijk en ook de ontwikkelingen rond de Zaancorridor zullen de veranderingen stimuleren.

Het pand krijgt in deze fase een tijdelijke functie waar behoefte aan is. Dit is goed voor het aanzicht en leefbaarheid van de omgeving en het bestrijdt het woningtekort.

Tegelijkertijd blijft de eigenaar in overleg met de gemeente over de ontwikkeling van het gebied. Jaarlijks wordt de gemeente op de hoogte gehouden van de doelgroep, de bezetting, de behoefte en de ontwikkelingen in de omgeving. Vanuit de gemeente zal ook overleg plaatsvinden over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de koersbepaling op basis van de Structuurvisie Stationsgebied.

Een groot voordeel is dat op deze manier geëxperimenteerd wordt met deze functie op deze plek en kan gezien worden of deze combinatie van handel en wonen 'werkt'. Het is bijvoorbeeld goed mogelijk dat op enig moment de woningvraag wijzigt en dat bijvoorbeeld met name studenten behoefte hebben aan dergelijke woonruimte. Dit kan zijn omdat studenten (door de goede verbinding) dagelijks naar Amsterdam reizen, maar wellicht zijn het ook studenten die aan de overzijde van het spoor naar het Horizoncollege gaan. Dit soort ontwikkelingen komt dan in het gemeentelijk overleg aan de orde.

De eigenaar staat dus open voor overleg met de gemeente over de ontwikkeling van het gebied en wil de locatie zelf ontwikkelen. De kans is aanwezig dat de definitieve ontwikkeling nog 8 à 10 jaar op zich laat wachten, maar het is ook mogelijk dat dit op relatief korte termijn al aan de orde is.

Het huidige voorstel is dus een logische ontwikkeling met vele voordelen. De tijdelijke bewoning zorgt voor levendigheid en sociale controle en is een goede opmaat naar een definitieve ontwikkeling die past binnen de Structuurvisie Stationsgebied.

Structuurvisie Stationsgebied

Het pand valt binnen de kaders van de structuurvisie. De koers van het stationsgebied is de volgende.

*"Stationsgebieden zijn dé plekken waar de inbreiding en intensivering plaatsvinden en waar stedelijk wonen, werken en voorzieningen worden geconcentreerd."*¹

¹ Structuurvisie Stationsgebied, p. 9

“Waar het Stadshart de plek is voor winkelen, horeca, leisure en cultuur, wordt in het Stationsgebied ingezet op kennisintensieve werkgelegenheid, onderwijs, zorg, recreatie en stedelijk wonen.”²

Het pand valt binnen de kaders van de structuurvisie in het overgangsgebied tussen handel en de overige functies van het stationsgebied. De combinatie van wonen en handel is dus een logische.

In de structuurvisie wordt ook aangehaald dat juist wonen in het gebied de sociale veiligheid ten goede komt en dat er sociale duurzaamheid mee wordt gecreëerd.

Voorts is opgenomen dat het pand zich voorlopig goed laat handhaven binnen de transformatie van het stationsgebied.³

Taskforce wonen⁴

Hierin is het volgende letterlijk gesteld.

“De opdracht om 200 sociale woningen te realiseren zal leiden tot initiatieven van derden die daar een kans in zien en samen met ons die uitdaging willen aangaan. Bovendien zullen wijzelf proactief partijen gaan benaderen op plaatsen waar wij ook de kansen zien. Dit zullen veelal initiatieven zijn die niet van te voren waren bedacht en zullen gaan schuren met de afspraken die op papier staan.”

“We zien de noodzaak en urgentie voor het realiseren van 200 sociale woningen per jaar. Ga daar mee aan de slag! Dat is de opdracht. We zien de hobbels die op ons pad zullen komen en beseffen dat er onvoorziene dingen voorbij kunnen komen. We kennen echter de Heerhugowaardse praktijk – we zien kansen en weten die met elkaar te verzilveren. Dit lukt alleen met een houding waarbij ruimte en vertrouwen wordt gegeven aan het laten ontstaan en uitwerken van het initiatief.”

De noodzaak tot het creëren van woonruimte (desnoods op minder gangbare manieren) is derhalve sterk aanwezig.

² Structuurvisie Stationsgebied, p. 67

³ Structuurvisie Stationsgebied, p. 119

⁴ Taskforce Wonen, 20 januari 2016

Conclusie

Met het plan wordt volledig tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het pand wordt gehandhaafd, opgewaardeerd en er worden verschillende functies gecombineerd. Er wordt duurzaam geïntensiveerd. Het pand kenmerkt de rand van het stationsgebied waar wonen en handel samenkomen. Door invulling van wonen toe te voegen wordt verarming door leegstand voorkomen en het geeft de omgeving een rijkere uitstraling.

Hoogachtend,

J.J. de Boer