

Contactpersonen: P. Rentinck & J. Bruijn  
Afdeling/Team: Regie & Ontwikkeling 2  
E-mail: [post@heerhugowaard.nl](mailto:post@heerhugowaard.nl)

Ons kenmerk: Bij19-473  
Zaaknummer: CBB190301

## **RAADSINFORMATIEBRIEF**

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrieven Particuliere initiatieven voor nieuwbouw- en transformatielocaties

Heerhugowaard, 27 juni 2019

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

### **Kennisnemen van**

Diverse particuliere initiatiefnemers hebben zich de afgelopen maanden bij de gemeente gemeld met initiatieven voor nieuwbouw en transformatie van bestaand vastgoed in onze stad. Alle initiatieven betreffen locaties op 'De Boulevard'. Dat is de zone van Westpoort tot en met De Vaandel Zuid en omvat Beveland, het Stationsgebied en De Frans.

De markt reageert hiermee op de door de gemeente getoonde ambitie voor de Boulevard en het Stationsgebied, hetgeen bevestigt dat de Heerhugowaardse uitnodigingsplanologie werkt. De betreffende locaties behoren tot de locaties die door het college zijn geïnterpreteerd als mogelijke ontwikkelingslocatie. Het college ziet kans om op termijn ca. 5.000 woningen te realiseren op de geïnterpreteerde locaties. Tevens zijn de initiatieven gelegen in één van de door het college benoemde prioritaire ontwikkelingsgebieden (Stationsomgeving, Centrumwaard en De Scheg-Westpoort).

### **Inleiding**

Deze initiatieven zijn voor ons versnellingslocaties in onze woningbouwopgave. Voor alle initiatieven geldt dat het nieuwe woonfuncties in verschillende vormen betreft, gemengd met bedrijvigheid en andere voorzieningen. Ze zullen nog verder uitgewerkt worden; relevante ontwikkeltrajecten, project gerelateerde participatieprocessen en procedures moeten nog doorlopen worden. In dat kader variëren de initiatieven in status van 'groen' tot en met 'rijp'. Op dit moment is het relevant voor alle initiatiefnemers dat wij in gaan op hun uitnodiging tot samenwerking. Immers, dat bestuurlijke startmoment is nodig voor hun eigen voorfinanciering en planvoorbereiding.

Het college heeft dan ook besloten de samenwerking met deze initiatiefnemers te starten. Door nu, vroegtijdig in het ontwikkelproces, aan hen mee te geven in principe medewerking te verlenen aan de verdere ontwikkeling van hun initiatieven zal de woningbouwproductie in Heerhugowaard versnellen.

### **Kernboodschap**

Er is sprake van een oververhitte woningmarkt. Onze grootschalige nieuwbouwprojecten zoals De Draai, Broekhorn, Heerhugowaard-Zuid en het Stadshart genieten weer ouderwets hoge belangstelling. Maar daarmee zijn we er niet. Het aanbod van woningen is nog niet in lijn met de woningbehoefte gekomen. Dat geldt voor de markt van koopwoningen, maar ook voor huurwoningen. De slaagkansen voor een sociale huurwoning nemen momenteel af. Met de vastgestelde gemeentelijke ontwikkelingsstrategieën voor De Boulevard, De Vaandel Zuid en het Stationsgebied nodigt Heerhugowaard uit om met nieuwe passende woningbouwinitiatieven te komen. Versterkt door samenwerking in OV-knooppuntontwikkeling heeft dat geleid tot een toename van strategische transacties op de vastgoedmarkt ter plaatse. Dat is een goede indicatie van de potentie die door de markt wordt gezien in onze gemeente.

Het gemeentelijke versnellingsbeleid voor woningbouw krijgt zo met deze initiatieven navolging. Daarmee zullen woningzoekenden een grotere slagingskans op de woningmarkt krijgen.

### **Consequenties**

De volgende nieuwe versnellingslocaties zijn bij het gemeentebestuur gemeld (zie bijlage overzichtskaart en de ingekomen brieven):

1. Stationsweg 101 met Industriestraat 1-7 ('woontoren en zorggebouw in het stationsgebied);
2. Industriestraat 2, 2a en 2c met Stationsweg 111 en 115 ('Stationskwadrant', De Geus Ontwikkeling);
3. Handelsstraat 1 (HeikoHulsker Architecten);
4. Abe Bonnemaweg (Initiatief Urban Connection);
5. Dudokweg 45 (Horizon College & Breddels Architecten: transformatie kantoor naar studentenlogies);
6. Deimoslaan 1-5 (GRID Vastgoedontwikkeling);
7. Hectorlaan 17-19 (Bot Bouw Initiatief).

Wanneer de planvoorbereiding afgerond is en de procedures doorlopen worden op deze locaties woningen met bedrijvigheid en andere voorzieningen ontwikkeld.

De locaties 2 t/m 7 maken deel uit van de locaties welke op 22 januari in vertrouwelijkheid aan uw raad zijn gepresenteerd als mogelijke ontwikkellocaties. Het initiatief 'Stationsweg 101 met Industriestraat 1-7' was al openbaar.

Uw raad heeft vervolgens op 26 februari jl. de geheimhouding van de lijst met vertrouwelijke locaties bekrachtigd. Het college zal uw raad daarom binnenkort voorstellen een addendum aan deze lijst te hechten waarin wordt aangegeven dat de geheimhouding van de locaties 2 t/m 7 niet meer geldt per 25-06-2019.

### **Communicatie**

De initiatiefnemers van de locaties 2-7 hebben de gemeente recent een brief gestuurd. Voor het initiatief locatie 1, 'Stationsweg 101 met Industriestraat 1-7', geldt dat de samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar al is gestart en ook zijn de eerste participatiestappen door de ontwikkelaar al gezet. Met iedere initiatiefnemer zullen afspraken gemaakt worden over een gezamenlijke communicatie- en participatiestrategie. In deze fase van planinitiatief wordt van de ontwikkelaar verwacht daar al snel het voortouw in te nemen.

Alle initiatiefnemers ontvangen van ons een brief waarin 'in principe' medewerking wordt verleend: wij willen met de initiatiefnemers samenwerken. Daar hoort in deze fase (in onze brieven) nog een voorbehoud bij wat betreft de verdere planontwikkeling, een goede ruimtelijke onderbouwing met alle relevante aspecten, het verloop van het participatieproces en vanzelfsprekend uw bevoegdheid als raad in de uiteindelijke besluitvorming.

## Vervolg

Voor alle initiatieven geldt dat, afhankelijk van het uiteindelijke definitieve ontwerp, een planologische procedure straks een bevoegdheid is van ons college of van u als raad. In de verdere planuitwerkingen zullen dat postzegelbestemmingsplannen, een (uitgebreide) omgevingsvergunningprocedure en/of een gecoördineerde combinatie van beiden worden. In die procedures kunnen alle omgevingsaspecten zoals bijvoorbeeld parkeren, leefomgevingskwaliteit, milieu-aspecten, duurzaamheid, natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerpen, et cetera, volgens de wet- en regelgeving onderzocht en verwerkt worden. En ook onze sociale en economische programma's maken onderdeel uit van de verdere planontwikkeling. Kortom, alle initiatieven behoeven nog hun verdere uitwerking.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,  
de secretaris, de burgemeester,

A.S. Meijer

A.B. Blase

## Bijlage(n)

- |               |  |
|---------------|--|
| 1. Bij19-472  | Overzichtskaart Versnellingslocaties         |
| 2. DA00113912 | Brief Horizon College & Breddels Architecten |
| 3. E201924242 | Brief De Geus Ontwikkeling                   |
| 4. E201924243 | Brief GRID Vastgoedontwikkeling              |
| 5. E201924244 | Brief Bot Bouw Initiatief                    |
| 6. E201924245 | Brief Initiatief Urban Connection            |
| 7. E201924246 | Brief HeikoHulsker Architecten               |