

Contactpersoon: mevr. A. Adams
Afdeling/Team: Beleid Ruimte
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij20-765
Zaaknummer: Cbb

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Initiatieven Stadshart

Heerhugowaard, 8 oktober 2020

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

De principeverzoeken van drie initiatiefnemers die zich hebben gemeld met herontwikkelings-/nieuwbouwplannen in het Stadshart, te weten:

- Bot Bouw Initiatief voor een herontwikkeling van het Medisch Centrum Middenwaard (MCM) plus appartementen;
- Diemeer Vastgoedontwikkeling voor een herontwikkeling van het voormalig Westfries Gasthuis (WFG) naar nieuwbouw met een commerciële plint plus appartementen;
- Segesta BV voor de optopping van het bestaande gebouw aan het Stadsplein/Stadsterras met twee lagen met appartementen.

Inleiding

De afgelopen 15 jaar heeft het Stadshart van Heerhugowaard zich ontwikkeld van een introvert winkelhart tot een eigentijds stadscentrum met tal van voorzieningen. Naast het grootste overdekte winkelcentrum van Noord Holland vindt men er nieuwe, heldere openbare ruimtes, verschillende culturele instellingen, horecagelegenheden en woningen. Kortom, een multifunctioneel stadshart waar wordt gewerkt, gewoond, gewinkeld en gerecreëerd.

In de afgelopen tijd hebben zich drie initiatiefnemers bij het college gemeld met bovengenoemde herontwikkelings-/nieuwbouwplannen in het Stadshart.

Al jaren is de gemeente in gesprek met het bestuur van het Medisch Centrum Middenwaard (MCM) over nieuwbouwplannen op deze locatie. Aanvankelijk waren er marktinitiatieven om het gebied rondom het MCM integraal op te pakken. Vanwege de diverse vastgoedeigenaren in het gebied bleek dat tot nu toe onhaalbaar. Uiteindelijk heeft het MCM besloten een eigen medisch centrum te realiseren. Er is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten met Bot Bouw Initiatief om een medisch centrum plus appartementen in drie bouwlagen te realiseren.

Daarnaast heeft Diemeer Vastgoedontwikkeling voor het voormalig Westfries Gasthuis (WFG) een initiatief bespreekbaar gemaakt met commerciële activiteiten op de begane grond en daarboven ca.18 appartementen in drie bouwlagen. Het WFG-deel is stedenbouwkundig en deels bouwkundig gezien de helft van een groter blok. De andere helft van het geheel is eigendom van Wereldhave. Er zijn mogelijk kansen om in één keer in samenhang tot ontwikkeling te komen.

Tenslotte heeft Segesta BV een initiatief bij ons ingediend om hun gebouw aan het Stadsplein (tegenover het gemeentehuis) op te toppen met twee lagen met appartementen. Daarnaast willen ze de optopping doorzetten langs het Stadsterras (tot boven Minos Pallas) en het deel waar nu het Wereldhave projectkantoor is (links van de entree van de Rabobank).

De brieven van de initiatiefnemers en de schetsplannen zijn als bijlagen bij deze raadsinformatiebrief gevoegd. Op dit moment is het relevant voor de initiatiefnemers dat wij in kunnen gaan op hun uitnodiging tot samenwerking. Immers, ons bestuurlijke startmoment en commitment is nodig voor hun eigen voorfinanciering en planvoorbereiding.

Het college onderzoekt bovendien een nieuwe gebiedsexploitatie

De initiatieven van Bot Bouw en Diemeer Vastgoedontwikkeling vinden plaats in een deel van het Stadshart dat buiten de huidige grondexploitatiegrenzen valt. Naast deze initiatieven doen zich in de nabijheid kansen voor zoals:

- Geplande gemeentelijke onderhouds- en vervangingswerkzaamheden (Middenweg-zone).
- Mogelijke grondverkoop aan de initiatiefnemers.
- Mogelijke ontwikkelkansen voor de gronden van het voormalige Huygens College.

Het is logisch om de marktinitiatieven en de gemeentelijke beheergebieden in samenhang met het Stadshart te ontwikkelen. Het college onderzoekt daarom een nieuwe gebiedsexploitatie in dit deel van het Stadshart. U beslist over grondexploitaties.

Kernboodschap

Het college heeft besloten de ontwikkelaars te laten weten positief tegenover hun initiatieven te staan, wetende dat er nog veel nader uitgewerkt moet worden, en hierin samen op te willen trekken.

Consequenties

Door nu, aan het begin van het ontwikkelproces, aan de initiatiefnemers te melden in principe medewerking te verlenen aan de voorbereiding van hun initiatief, zetten we onze ambities voor het Stadshart kracht bij. De planvoorraad woningen zal zo uiteindelijk sneller toenemen. De woningbouwproductie in Heerhugowaard zal kunnen versnellen en woningzoekenden hebben een grotere kans van slagen op de woningmarkt. Het Stadshart is daarbij een extra aantrekkelijke omgeving in de nabijheid van tal van voorzieningen.

Communicatie

- De initiatiefnemers ontvangen een brief waarin wordt aangegeven dat de gemeente met de ontwikkelaar samen wil werken. In de brief zit een voorbehoud wat betreft de verdere planontwikkeling, een goede ruimtelijke onderbouwing met alle relevante aspecten en het verloop van het participatieproces.
- De ontwikkelaars zullen, wanneer hun initiatieven worden ontwikkeld naar een daadwerkelijk plan, samen met de gemeente een participatieproces moeten initiëren.
- Uw raad zal actief geïnformeerd blijven over de vorderingen van de genoemde initiatieven en van het voornemen van het college om een nieuwe gebiedsexploitatie te onderzoeken.
- De Rekenkamer heeft u in een rekenkamerbrief de resultaten gepresenteerd van haar onderzoek naar sturing op grote projecten. Het college heeft het advies van de Rekenkamer gewaardeerd en – kort samengevat – besloten om richting de fusie in te zetten een meer generieke projectmanagementmethodiek.

U heeft bovendien besloten nog in 2020 in een werkconferentie hierover tot een eerste stap in mogelijke raads kaderstelling te komen. Eerste resultaten uit deze werkconferentie kunnen opgenomen worden in de verdere uitwerking van deze initiatieven in het Stadshart.

Vervolg

De functie wonen wordt bij de ontwikkelingen MCM en WFG toegevoegd. Afhankelijk van de te voeren procedure zal u t.z.t. een verklaring van geen bedenkingen voor een omgevingsvergunning worden voorgelegd of wordt u voorgesteld een bestemmingsplan vast te stellen. Het college zal u op de hoogte houden van belangrijke stappen in deze nieuwe ontwikkelingen.

Bijlagen:

BIJ2016735	Principeverzoek Segesta BV
BIJ2016736	Principeverzoek Bot Bouw Initiatief
BIJ20-767	Principeverzoek Diemeer
BIJ2016742	Schetsontwerp Medisch Centrum Middenwaard
BIJ20-766	Schetsontwerp locatie Westfriesgasthuis
BIJ20-768	Voorontwerp locatie Stadsplein
BIJ20-781	Te onderzoeken exploitatiegebied

Hoogachtend,

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



A.S. Meijer



A.B. Blase