

Contactpersoon: mevr. S. Groenveld-van Keulen Ons kenmerk: Bij20-825
Afdeling/Team: Beleid Ruimte Zaaknummer: CBB200525
E-mail: post@heerhugowaard.nl

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrieft voorontwerpbestemmingsplan 'Stationsweg 101'

Heerhugowaard, 6 november 2020

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Het besluit van het college d.d. 27 oktober 2020 om het aangepast voorontwerpbestemmingsplan 'Stationsweg 101' in procedure te brengen.

Inleiding

Uw raad heeft in 2013 de Structuurvisie Stationspark Heerhugowaard voor ons Stationsgebied vastgesteld. Daaropvolgend heeft u eind 2016 met de Ontwikkelingsstrategie Stationsgebied besloten de verdere ontwikkeling van ons Stationsgebied ter hand te willen nemen. Onze Taskforce Wonen, het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' voor het Stationsgebied, van grens naar 'gebiedsversterking en identiteit', strategieën voor de Boulevard zijn de basis voor nieuwe ontwikkelingen. De afgelopen jaren is met gebundelde krachten hard gewerkt aan een integraal masterplan voor ons stationsgebied. Er is breed draagvlak in het gebied om het spoor te onder tunnelen, de hoofdwegenstructuur de komende jaren te verbeteren en de groen-stedelijke transformatie van het stationsgebied verder vorm te geven. Het Masterplan Stationsgebied Dijk & Waard wordt binnenkort aan u voorgelegd ter vaststelling.

Op basis van deze genoemde kaders, ambities en uitgangspunten in de hand zijn we steeds intensiever in gesprek met belangrijke stakeholders in de stad. Op zoek naar wederzijdse versterking, nieuwe ontwikkelingen in het stationsgebied met een integrale samenwerking, waarbij ruimte wordt gegeven aan particulier initiatief die belangrijke dragers zijn voor onze knooppuntontwikkeling.

Het plan voor de Stationsweg 101 is zo'n particulier initiatief. Het geeft invulling aan onze ambitie om met hoogwaardige ontwikkelingen meer woningbouw en voorzieningen in het stationsgebied te realiseren. Een hoogte accent bij het station, daarnaast stedelijke basishoogte met gevarieerde blokken en vergroenen rondom N242 waar dat kan. Een maatwerktraject voor een complexe ontwikkeling waarbij in samenwerking met gemeente wordt gewerkt aan een ambitieuze en kwalitatieve invulling op de locatie.

Na participatie van de ontwikkelaar is in 2019 op basis van het plan dat er toen lag de voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure opgestart en heeft het plan vanaf 3 juli 2019 conform wettelijke regelgeving ter inzage gelegen.

Als gevolg van de markt, hoge bouwkosten en onderzoek naar de financiële en economische haalbaarheid van het plan heeft de initiatiefnemer zijn ontwerp moeten wijzigen. De procedure is na deze wijziging in de planfase voorlopig stopgezet. Het plan is inmiddels aangepast, zodat het voorontwerpbestemmingsplan wederom in procedure gebracht kan worden. De aanpassingen bevinden zich met name op het gewenste programma en de architectuur van de woontoren.

Kernboodschap

Met dit vervolg van de planologische procedure wordt de ambitie van een gevarieerd, dynamisch en hoogwaardig Stationsgebied Dijk & Waard met een volgende stap concreet gemaakt. De herontwikkeling van het perceel Stationsweg 101 omvat de realisatie van een woontoren van 20 woonlagen op een commerciële plint en een zorggebouw met 8 bouwlagen. De woontoren bestaat uit 113 appartementen en 992 m² bruto vloeroppervlakte aan commerciële functies: dienstverlening, horeca en kleinschalige en ondersteunende detailhandel gerelateerd aan de traffic functie van het station. Door de combinatie van commerciële functies en appartementen ontstaat er zowel overdag een levendige plint als ook gedurende de avond en weekenden. Ten behoeve van parkeren wordt een parkeergarage op het maaiveldniveau gerealiseerd met 122 parkeerplaatsen. Het zorggebouw huisvest 64 zorgappartementen, 3 woon-werkwoningen en een aantal facilitaire ruimtes ten behoeve van het zorgproces. De gebouwen worden in samenwerking met Hoogheemraadschap duurzaam ontwikkeld, zo wordt er aardgasvrij gebouwd en komen er groene daktuinen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Het voorontwerp ligt vanaf 5 november 2020 conform wettelijke regelgeving 4 weken ter inzage.

Consequenties

Deze nieuwe vastgoedontwikkeling luidt een herkenbare volgende fase van stapsgewijze gebiedsontwikkeling van ons Stationsgebied Dijk & Waard in.

Communicatie

Op 5 november wordt het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Dit wordt vermeld in het Stadsnieuws, gemeentelijke website, de Staatscourant en gecommuniceerd via Facebook. Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening worden onder andere provincie Noord-Holland en buurgemeente Langedijk geïnformeerd over deze ter inzage legging. Daarnaast zal er op 30 november 2020 een digitale inloopavond voor de omgeving, raad en andere belangstellenden worden georganiseerd.

Vervolg

Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan 4 weken ter inzage heeft gelegen voor inspraak en het bestuurlijke vooroverleg start de ontwerpfase van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na verwerking van ontvangen zienswijzen wordt het bestemmingsplan aan uw raad voorgelegd ter vaststelling. Dit zal conform de huidige planning plaatsvinden in het tweede kwartaal 2021.

Hoogachtend,

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



A.S. Meijer



A.B. Blase