

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

Ons kenmerk: Bij20-987
Zaaknummer: CBB200579

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief aanvraag 1e fase omgevingsvergunning Stationskwadrant

Heerhugowaard, 10 december 2020

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Het besluit van het college d.d. 1 december 2020 is om kennis te nemen van de aanvraag 1^e fase omgevingsvergunning voor het bouwplan Stationskwadrant. Verder het formele vooroverleg op te starten en de informatieavond voor de omgeving en belangstellenden te laten organiseren door de initiatiefnemer.

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. Het Masterplan voor het stationsgebied Dijk & Waard is onlangs op 24 november door u vastgesteld. 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.

Op basis van deze genoemde kaders, ambities en uitgangspunten 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 Stationskwadrant is zo'n particulier initiatief. Het geeft invulling aan onze ambitie om met hoogwaardige ontwikkelingen meer woningbouw en voorzieningen in het stationsgebied te realiseren, gericht op doelgroepen die zich qua wonen en werken richten op de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen. Er wordt ingezet op vergroening aan de Industriestraat en ook richting het Oosterdelgebied. Op die manier ontstaat een 'groene vitrage' en een aantrekkelijk silhouet richting het Oosterdelgebied en het dorp Langedijk.

Dit initiatief is volop in ontwikkeling, vertoont tot nu toe een voorspoedig proces en is toe aan de volgende processtap: het doorlopen van de ruimtelijke procedure met een formele omgevingsvergunningprocedure. Initiatiefnemer heeft hiertoe een 1^e fase aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Een 1^e fase aanvraag wil zeggen dat het plan dusdanig concreet is dat met een aanvraag voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' een afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan kan worden gestart. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met bijbehorende onderzoeken om aan te tonen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt het vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en het informeren van de omgeving opgestart.

Kernboodschap

Met deze volgende stap wordt de ambitie van een gevarieerd, dynamisch en hoogwaardig Stationsgebied Dijk & Waard concreet gemaakt. De herontwikkeling van de Stationskwadrant is een complex met 165 appartementen en 1350 m² commerciële ruimte op de begane grond, een binnen (dak)tuin en parkeervoorzieningen op eigen terrein. Dit wordt gerealiseerd op de bedrijfslocatie Industriestraat 2, 2A en 2C en woonpercelen Stationsweg 107, 109, 11 en 115 (hierna genoemd Industriestraat 2 en omgeving).

In het plan wordt veel ruimte gegeven aan diversiteit van toekomstbestendige en flexibele woningen. Diverse appartementen met oppervlakten tussen 50 en 100m², waarvan ca. 110 woningen in de goedkope en midden categorie. Daarnaast conceptmatige woningen, appartementen gericht op gezinnen, maisonnettes, lofts, woonwerk en penthouses die gericht zijn op een specifieke doelgroep. Op basis van leefstijlen, verbinden van mensen, versterken van sociale cohesie wordt een nieuw woonconcept geïntroduceerd.

Er zijn gemeenschappelijke ruimtes binnen en buiten (shared living) die zorgen voor ontmoeting. De kleine woonruimten zijn vooral gericht op individuen in huursegment. Het gebouw bevat gedeelde voorzieningen en collectieve buitenruimte en/of terrassen met bijvoorbeeld eigen groente(deel)tuin en kas. De initiatiefnemer wil in het gebouw een eigen community creëren met samenhang en de mogelijkheid voor shared services. Het plan is hiermee aantrekkelijk voor diverse doelgroepen als young urban professional(s), stedelijk jong gezin, actieve senior en entrepreneurs/ondernemers. Klimaatadaptatie, duurzaam- en natuurinclusief bouwen zijn onderdelen van dit plan.

Consequenties

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

Communicatie

De eerste stap om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het in week 49 opstarten van vooroverleg en voorleggen van het plan aan besturen van gemeente Langedijk, HHNK en provincie en eventuele andere overlegpartners. Daarnaast zal op 16 december 2020 een digitale inloopavond voor de omgeving, raad en andere belangstellenden worden georganiseerd.

Vervolg

Na de stap van het formele vooroverleg en het informatiemoment worden de reacties verwerkt en voorgelegd aan het college. Daarna wordt een raadsvoorstel voor de verklaring van geen bedenkingen (vvgb) voorbereid. Nadat de raad een besluit heeft genomen over de vvgb, gaat het ontwerpbesluit ter inzage en kunnen er eventueel zienswijzen worden ingediend. Deze dienen dan betrokken te worden bij de definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning 1^e fase.

Hoogachtend,

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



M.J. Diependaal



A.B. Blase