

Contactpersoon: mevr. L.E.M. van Schagen      Ons kenmerk: Bij21-0485  
Afdeling/Team:   Beleid Ruimte                    Zaaknummer:   Cbb210321  
E-mail:                post@heerhugowaard.nl

## **RAADSINFORMATIEBRIEF**

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp:       Raadsinformatiebrieft ontwikkeling De Vork 18-20, Waarder Eiland

Heerhugowaard, 7 juli 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

### **Kennisnemen van**

De voorgenomen ontwikkeling van de gronden aan De Vork 18-20 tot woongebied.

### **Inleiding**

Pro6 Vastgoed heeft perceel Klaas Groen, gelegen aan De Vork 18-20, aangekocht van Parlan en in samenspraak met de gemeente voor deze locatie een plan ontwikkeld voor de bouw van 76 woningen plus bijbehorende voorzieningen.

Perceel Klaas Groen is gelegen in het bestemmingsplan De Vaandel Zuid dat op 23 maart 2021 is vastgesteld door u als gemeenteraad en is inmiddels onherroepelijk geworden. Omdat voor deze locatie een verkleuring naar woningbouw verwacht werd is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Om dit te effectueren dient een wijzigingsplan te worden voorgelegd aan en vastgesteld door het college.

### **Kernboodschap**

Het college heeft op 6 juli jl. ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan Klaas Groen en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde, waarmee het plan in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer heeft de wijk inmiddels de naam "Waarder Eiland" gegeven.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een woonwijk met daarin 20 appartementen en 56 grondgebonden woningen. Het aandeel sociale koopwoningen bedraagt ruim 50%, waaronder 20 appartementen in de categorie 1 en 20 rijwoningen in categorie 2. Het programma wordt verder aangevuld met rijwoningen, tweekappers, levensloopbestendige woningen en enkele vrijstaande woningen in de vrije sector. De ontwikkeling past binnen de kaders van het Masterplan De Vaandel

Parelhof 1 | Postbus 390 | 1700 AJ Heerhugowaard

Telefoon: 14 072 | Fax: (072) 575 55 56 | E-mail: [post@heerhugowaard.nl](mailto:post@heerhugowaard.nl) | Internet: [www.heerhugowaard.nl](http://www.heerhugowaard.nl)

IBAN: NL94 BNGH 0285 0035 77

Zuid, vastgesteld door de gemeenteraad op 14 april 2020. De ontwikkeling betreft een aanvulling op de ontwikkeling van De Vaandel Zuid, met o.a. het Expertisecentrum bijzonder onderwijs en de woonwijk Hugo's Tuin. De ontwikkeling van de woonwijk Waarder Eiland betreft de schakel met de bestaande stad. De wijken Hugo's Tuin en Waarder Eiland zijn met elkaar verbonden met een doorgang voor langzaam verkeer (en calamiteitenverkeer). Zowel de wijk Waarder Eiland als de wijk Hugo's Tuin zijn enkel bedoeld voor bestemmingsverkeer, met de ontsluiting voor autoverkeer via De Vork (Waarder Eiland) en de N194 (Hugo's Tuin). De doorgaande fietsroute vanaf De Vork naar het Expertisecentrum is geborgd in het plan en is voor een groot gedeelte zelfs autovrij. Het parkeren in Waarder Eiland vindt in het geheel plaats binnen het plangebied, in de openbare ruimte en op eigen grond.

De woningen worden conform Bouwbesluit zonder gasaansluiting gerealiseerd, de woningen worden aangesloten op het warmtenet van HVC.

De sfeer van de wijk komt overeen met het beeldkwaliteitsplan De Vaandel Zuid, een groene en waterrijke wijk met een landelijke sfeer. Er zijn meerdere mogelijkheden voor een 'rondje om', ook in aansluiting op Hugo's Tuin en de bestaande bebouwing aan de Middenweg.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat voor railverkeerlawaai een hogere waarde nodig is voor de bovenste bouwlaag van het appartementengebouw, gesitueerd aan de zijde van De Vork. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Hierdoor is het mogelijk een procedure hogere grenswaarde te doorlopen.

### Consequenties

Voorafgaand aan het voorleggen van het wijzigingsplan aan het college zijn de voorwaarden voor deze ontwikkeling vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente. De anterieure overeenkomst borgt de afspraken die zijn gemaakt over de inrichting van de wijk en de wijze waarop de gemeentelijke plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

### Communicatie

De omgeving van het plangebied is door de initiatiefnemer geïnformeerd over de voorziene ontwikkeling. Aandachtspunten die zijn benoemd door de omwonenden op het gebied van ontsluiting en verkeer via De Vork en Middenweg worden tezamen met de gemeente nader beschouwd. De ter inzage legging van het wijzigingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wordt gepubliceerd.

Vanuit de initiatiefnemer is in een eerder stadium contact gezocht met het Noord-Hollands Dagblad, waarin reeds een artikel over deze ontwikkeling is verschenen.

### Vervolg

Het ontwerp wijzigingsplan wordt in procedure gebracht. Het ontwerp wijzigingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden worden tegelijkertijd ter inzage gelegd. Vaststelling van het wijzigingsplan en besluit hogere grenswaarden door het college wordt voorzien in Q4 van 2021. Spoedig daarna zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd en gestart met de bouw. De initiatiefnemer verwacht de eerste woningen medio 2023 te kunnen opleveren.

### Bijlage(n)

Bij21-0493 VO De Vork 18-20, voorlopig ontwerp plangebied en woningtypologieën

Hoogachtend  
Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,  
de loco-secretaris, de burgemeester,



H.J. Leemhuis

A.B. Blase