

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

Ons kenmerk: Bij21-0824
Zaaknummer: CBB210410

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Ontwerpbestemmingsplan Deimoslaan 1-5

Heerhugowaard, 2 december 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan Deimoslaan 1-5 voor een termijn van 6 weken. Hiermee is gestart met de bestemmingsplanprocedure voor Deimoslaan 1-5, waarmee 82 huurappartementen mogelijk worden gemaakt.

Inleiding

In 2019 is door het college een besluit genomen om zeven initiatieven voor nieuwbouw- en transformatielocaties als versnellingslocaties voor woningbouw te zien ([Bij19-473](#)). Al deze versnellingslocaties zijn in voorbereiding en Deimoslaan 1-5 kan nu formeel in procedure. Conform de Visie werklocaties ([Bij20-798](#)) Heerhugowaard en Langedijk is De Frans aangemerkt als locatie (grenzend aan het stationsgebied) waar gewoond en gewerkt mag worden.

Na een periode van samenwerken met de initiatiefnemer aan de planvorming is nu het ontwerpbestemmingsplan klaar. Met het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de formele procedure gestart om woningen te realiseren aan de Deimoslaan 1-5. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt.

Tevens heeft het college de exploitatieovereenkomst met betrekking tot de bouw van de 82 woningen aan de Deimoslaan 1-5 vastgesteld.



Piketpaal in De Frans

In 2019 is door het college een besluit genomen om zeven ingediende initiatieven voor nieuwbouw- en transformatielocaties als versnellingslocaties voor woningbouw te zien ([Bij19-473](#)). Al deze versnellingslocaties zijn in voorbereiding en Deimoslaan 1-5 kan nu formeel in procedure. Conform de Visie werklocaties Heerhugowaard en Langedijk is De Frans aangemerkt als locatie (grenzend aan het stationsgebied) waar gewoond en gewerkt mag worden.

De ontwikkeling Deimoslaan 1-5 is de eerste versnellingslocatie die formeel in procedure wordt gebracht. Het is de eerste nieuwbouwontwikkeling en een belangrijke pijlpaal voor mogelijke verdere gebiedsontwikkeling van De Frans. Aansluitend op deze ontwikkeling zal ook de naastgelegen ontwikkeling Hectorlaan 17-19 (ook een versnellingslocatie) begin volgend jaar in procedure worden gebracht. Eerder hebben wij al de transformatie van een kantoorpand aan de Titaniaaan op De Frans vergund ([Bij21-0031](#)). Deze is nu zichtbaar in verbouwing.

De woningbouwontwikkeling ziet op het slopen van de bestaande kantoorgebouwen en het realiseren van twee appartementengebouwen. Het plan bestaat uit 82 woningen verdeeld over twee woningblokken die identiek in opzet zijn en waarin per gebouw 41 woningen worden opgenomen. Het complex heeft 82 huurappartementen, waarvan 22 appartementen in de sociale huurcategorie (2 in categorie 1 en 20 in categorie 2) en 60 in de categorie vrije sector huur (categorie 3). Hiermee vervult deze ontwikkeling een deel van de woningbouwopgave zoals die is vastgelegd in de notitie Woningbouwprogrammering voor Heerhugowaard tot 2030. De herontwikkeling voorziet uitstekend in de toenemende behoefte naar kleine (sociale) huurappartementen, voor een groeiende groep kleine huishoudens. Daarnaast is er de komende jaren behoefte aan vrije sector huurappartementen in de klasse tot € 1.000,-.

Kernboodschap

Er is sprake van een oververhitte woningmarkt en mede daarom we werken samen met initiatiefnemers aan de versnelling van woningbouwprojecten. Deimoslaan 1-5 is zo'n project. Daarbij is het ook een eerste herkenbare pijlpaal in de mogelijke transformatie van De Frans naar een gemengd woon- en werkgebied in ons OV-knooppunt.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 november ingestemd om het voorontwerp vanaf 11 december tot en met 21 januari 2022 ter inzage te leggen.

Consequenties

Wanneer het bestemmingsplan de volledige procedure heeft doorlopen, zal de ontwikkelaar een vergunning aanvragen voor de bouw van zijn woningbouwinitiatief. Met inachtneming van deze procedure, hebben wij met de ontwikkelaar contractuele afspraken gemaakt over het ontwikkelingsproces met communicatie en participatie, het beoogde programma, het plan en kosten. Dat is opgenomen in een exploitatieovereenkomst (ook wel anterieure overeenkomst genoemd) welke ook is ondertekend. Om die reden is er geen aanleiding om met het bestemmingsplan, ook een exploitatieplan op te stellen.

Communicatie

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekendgemaakt via de website www.officiëlebekendmakingen.nl en het Heerhugowaards Stadnieuws. Het bestemmingsplan wordt digitaal beschikbaar gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de terinzage legging zal een (digitale-) informatiebijeenkomst worden georganiseerd waar informatie over het plan wordt gedeeld met belangstellenden. Wij zullen u hiervoor tijdig een uitnodiging versturen.

Eerdere procesgang

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft eerder al vanaf 12 juni 2021 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen en is tevens voor het bestuurlijk vooroverleg toegezonden aan onze vaste overlegpartners. Op 9 juni 2021 is een inloopavond (Zoom-meeting) voor omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden georganiseerd. Hiervan is een participatieverslag gemaakt; deze maakt onderdeel uit van de bijlagen bij het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn toen geen inspraakreacties ontvangen.

Vervolg

Uw raad is bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen. Nadat het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage heeft gelegen wordt u, nadat eventueel ontvangen zienswijzen verwerkt zijn, geïnformeerd zodra het bestemmingsplan gereed is om door uw raad vastgesteld te worden. Dit zal conform de huidige planning plaatsvinden in het 1e/ 2e kwartaal van volgend jaar.

De procedure vindt gecoördineerd plaats. Het bestemmingsplan wordt tegelijkertijd met het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder voor zienswijzen ter inzage gelegd.

U wordt op de hoogte gehouden over de voortgang van dit initiatief.

Bijlage(n)

Bij19-473	Raadsinformatiebrief Particuliere initiatieven voor nieuwbouw- en transformatielocaties
Bij21-0031	Raadsinformatiebrief Intentieovereenkomst Titaniaan 11 -13 (transformatie kantoorpand naar woningen)
Bij20-797	Visie Werklocaties Dijk en Waard

Hoogachtend
Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,
de wnd. secretaris, de burgemeester,

A circular official seal of Heerhugowaard is partially obscured by a handwritten signature. The seal features a central emblem and the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom. The signature consists of several overlapping, dark, diagonal strokes.

H.J. Leemhuis

A circular official seal of Heerhugowaard is partially obscured by a handwritten signature. The seal features a central emblem and the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom. The signature is written in a cursive style, with the letters 'A.B. Blase' clearly visible.

A.B. Blase