

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

Ons kenmerk: Bij21-0868
Zaaknummer: Cbb210515

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief Tangentlocatie uitstel indiening aanvraag

Heerhugowaard, 18 november 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

De Nijs heeft uitstel aangevraagd voor indiening aanvraag omgevingsvergunning Tangentlocatie tot 1 maart 2022. De deadline stond op 1 december 2021. De Nijs vraagt meer tijd om de parkeeroplossing uit te werken.

Inleiding

Op 5 juli 2017 heeft het college de herziene grondafspraken met de Nijs in het Stadshart informerend en consulterend aan de raad voorgelegd (RB2017056). Dit heeft geresulteerd in een unaniem aangenomen besluit.

Contractueel is hierin o.a. overeengekomen dat De Nijs uiterlijk 1 september 2020 een omgevingsvergunning had moeten indienen voor de Tangentlocatie en, voor zover gefaseerd uitgevoerd, uiterlijk op 1 september 2021 alle verdere omgevingsvergunningen. Inmiddels heeft De Nijs tweemaal uitstel aangevraagd en gekregen in verband met de complexiteit van het plan. De deadline voor indiening omgevingsvergunning is 1 december 2021. De Nijs vraagt nu voor een derde keer uitstel aan omdat de parkeeroplossing en de ruimtelijke inpassing van het plan nog niet gereed zijn. Zie bijgaande brief van De Nijs van 2 november jl. (Bij21-0876)

Om te voorkomen dat De Nijs haar ontwikkelpositie kwijtraakt, vraagt zij het college wederom om uitstel. Indien dit niet mogelijk is, zal zij waarschijnlijk een vergunningaanvraag indienen op 1 december a.s. die de stand van dat moment weergeeft. Zij erkennen dat de stukken dan onjuist en onvolledig zijn en niet voldoen aan de vergunningsvoorwaarden. Het college heeft besloten om het uitstel te honoreren en dit schriftelijk kenbaar te maken aan De Nijs. Dat heeft er enerzijds mee te maken dat De Nijs en gemeente al geruime tijd in samenspraak koersen op een aangepast ambitieus plan voor de Tangentlocatie. Daardoor is het juridisch niet eenvoudig te stellen dat De Nijs niet aan haar verplichtingen voldoet. Afscheid nemen is – tenzij er voldoende dossier is opgebouwd - geen wenselijke optie. Daarnaast zijn de financiële gevolgen voor de gemeente vele malen groter wanneer afscheid wordt genomen. Het hele project zal opnieuw met een andere ontwikkelaar moeten worden doorlopen. Dit maakt dat realisatie nog verder uitloopt in de tijd. Tevens heeft dit mogelijk een nadelig effect op de lopende grondexploitatie Stadshart waarvoor al een verliesvoorziening is getroffen.

Voorwaarde is echter wel dat De Nijs het financiële nadeel als gevolg van het later plaatsvinden van de grondoverdracht compenseert aan de gemeente.

Kernboodschap

1.1 Complexe opgave

Het is complex om op deze centrumlocatie tot een kwalitatief hoogwaardig en leefbaar plan te komen. De Nijs slaagt er voornamelijk niet in met een aanvaardbare parkeeroplossing te komen. E.e.a. vergt meer tijd.

1.2 Ambitieuze plan

De Nijs heeft in samenspraak met de gemeente een aantal prioriteiten bepaald: mobiliteit, energie, klimaatadaptatie, circulair/materiaalgebruik. In het ambitiesdocument van De Nijs wordt de Tangentlocatie als volgt omschreven: *'Tangent wordt een voorbeeldig en integraal weloverwogen duurzame locatieontwikkeling, dat de duurzame standaarden in 2030 nastreeft dan wel voorbij gaat. Dit stopt niet bij oplevering, duurzaamheid en gezondheid voor de gebruiker en beheerfase is een voorwaarde. Met speerpunten op de thema's mobiliteit, energieneutraliteit, circulariteit en klimaatadaptatie, waarbij CO2-reductie integraal aandacht krijgt.* Met de Tangentlocatie wordt een plan gerealiseerd waarmee Heerhugowaard zichzelf op de kaart kan zetten.

1.3 Toevoeging 200 (starters)woningen toegevoegd aan een oververhitte woningmarkt

Er is nog altijd sprake van een oververhitte woningmarkt want het aanbod van woningen is nog niet in lijn met de woningbehoefte.

1.4 Sneller beschikbaar

Door de gekozen innovatieve bouwmethodiek met een compleet casco van hout, wordt sneller en schoner gebouwd. Sneller bouwen betekent eerder opleveren en eerder de beschikbaarheid over de zeer nodige extra woningen.

1.5 Verbinding Stadshart Stationsgebied wordt gerealiseerd

De Nijs faciliteert met de 5 torens op de Tangentlocatie een verbinding tussen Stadshart en Stationsgebied en voldoet hiermee aan de wens van de raad.

1.6 Voorzieningen op loopafstand

Het Stadshart leent zich bij uitstek voor toevoeging van appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens door de nabijheid van tal van voorzieningen (winkels, medische voorzieningen, culturele instellingen, openbaar vervoer).

1.7 De initiatieven dragen bij aan de OV-knooppuntontwikkeling

Rondom de Zaancorridor wordt vanuit de provincie onderzocht op welke manier nieuwe verstedelijking gekoppeld kan worden aan openbaar vervoer en hoe daarmee de plaatswaarde en het

gebruik van openbaar vervoer en fiets (knooppuntwaarde) gestimuleerd kan worden. Zo kunnen nieuwe verstedelijking, economische ontwikkeling en het verbeteren van openbaar vervoer hand in hand gaan en elkaar versterken. Een verdere verdichting van de kern van dit samenhangende stedelijke kerngebied, gevormd door stadshart en stationsgebied, past daarin.

2.1 Extra kosten vertraging voor De Nijs

De Nijs vertraagt waardoor de grondoverdracht aannemelijker wijs later plaatsvindt. Deze kosten à € 3.000 per maand zijn voor rekening van De Nijs (zie uitleg onder 'Consequenties).

Consequenties

Financieel

De afgesproken indexering over de grondprijs is niet voldoende om de meerkosten ten opzichte van de vertraging van de grondoverdracht € 95.000 op te vangen. De grondprijs wordt jaarlijks geïndexeerd conform de CPI-index (ca. 2,0%) en bedraagt ca. € 59.000 per jaar. De voorwaarde om uitstel te honoreren is dat de extra kosten door vertraging van de grondoverdracht voor rekening zijn van De Nijs. Het gaat om een bedrag van € 3.000 (€ 36.000/12 mnd) voor elke maand dat er later dan 1 december 2021 een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Participatie

Tot op heden heeft er nog geen participatie plaatsgevonden. De uitwerking van de parkeeroplossing en het inrichtingsplan – essentiële onderdelen voor omwonenden – is nog niet gereed wat maakt dat dat participatie ook niet eerder heeft kunnen plaatsvinden. Dit kan tot zienswijzen/beroep leiden tijdens de procedure.

Communicatie

De Nijs zal middels een brief door het College worden geïnformeerd (zie bijlage E202132617).

Vervolg

De raad zal op de hoogte worden gehouden over de ontwikkelingen van dit plan.

Bijlage(n)

Bij21-0876 Brief De Nijs 2 november 2021
E202132617 Concept brief aan De Nijs 12 november 2021

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



H.J. Leemhuis



A.B. Blase