

Contactpersoon: mevr. S. Groenveld-van Keulen Ons kenmerk: Bij21-0869
Afdeling/Team: Beleid Ruimte Zaaknummer: Cbb210516
E-mail: post@heerhugowaard.nl

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrieft Ontwerpbestemmingsplan Stationsweg 101, ontwerpomgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden

Heerhugowaard, 18 november 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

Het besluit van het college d.d. 16 november 2021 is om het Ontwerpbestemmingsplan Stationsweg 101, ontwerpomgevingsvergunning, ontwerpbesluit hogere waarden 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.

Het [Masterplan Stationsgebied Dijk en 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 Dijk & Waard verder vorm te geven.

Op basis van deze genoemde kaders, ambities en uitgangspunten zijn we steeds intensiever in gesprek met betrokken 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 wat nu voorligt 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.

In het [Masterplan Stationsgebied Dijk en Waard](#) wordt ingezet op vergroening aan de Industriestraat en een aantrekkelijk silhouet richting het Oosterdelgebied en Langedijk. Er zijn streefbeeldens van de nieuwe ontwikkelingen in het masterplan opgenomen.



Vanaf 2016 tot op heden is in opdracht van de initiatiefnemer gewerkt aan de planvorming voor een woontoren en een zorggebouw op de locatie Stationsweg 101. Een maatwerktraject voor een complexe organische ontwikkeling waarbij in samenwerking met gemeente is toegewerkt naar een passende invulling op deze prominente locatie naast het station. In 2019 is op basis van het plan dat er toen lag de voorontwerpfase van de bestemmingsplanprocedure opgestart en heeft het plan vanaf 3 juli 2019 al conform wettelijke regelgeving 6 weken 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 tijdelijk stopgezet en hierna weer in procedure gebracht met de nodige participatiestappen. De aanpassingen bevinden zich met name op het gewenste programma en de architectuur van de nieuw te bouwen woontoren. De planvorming is op dit moment toe aan de volgende processtap.

Kernboodschap

In het Stationsgebied Dijk & Waard zal na het in aanbouw zijnde plan Henselmans een tweede vastgoedontwikkeling plaatsvinden nabij de fietsbrug De Krul. Het gaat om de herontwikkeling van het perceel Stationsweg 101. Met deze volgende stap van de planologische procedure wordt de ambitie van een gevarieerd, dynamisch en hoogwaardig Stationsgebied Dijk & Waard concreet gemaakt. Het geeft invulling aan zo'n prominente plek met hoogte accent. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woontoren van 20 woonlagen bovenop de plint met een zorggebouw van 8 bouwlagen.

Het programma van de woontoren bestaat uit maximaal 113 appartementen en 1.089 m² bruto vloeroppervlakte ondersteunende faciliterende commerciële functies in de vorm van daghoreca & to go winkel gerelateerd aan de functie van station met een focus op de reizigersdoelgroep. Het zorggebouw huisvest maximaal 72 zorgappartementen en een aantal facilitaire ruimtes ten behoeve van het zorgproces.



Parkeren

Ten behoeve van parkeren wordt een parkeergarage onder maaiveldniveau gerealiseerd. De ingang bevindt zich tussen de woontoren en het zorggebouw in. De parkeergarage loopt vervolgens onder beide gebouwen door. In de tussenfase worden er parkeerplaatsen op het groene dek tussen de twee gebouwen mogelijk gemaakt. In totaal voorziet deze garage in 95 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn bestemd voor bewoners (inclusief deelmobiliteit) en personeel van het zorggebouw. Daarnaast zijn 32 (tijdelijke) parkeerplaatsen op het groene dek tussen de twee gebouwen voorzien ten behoeve van bezoekers van de commerciële functies en bezoekers van het woon- en zorggebouw. Tot slot worden 10 tijdelijke parkeerplaatsen aan de Stationsweg gerealiseerd, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen voor de gehele ontwikkeling op 137 uitkomt. Voor de tijdelijke parkeerplaatsen komt op termijn een alternatieve oplossing. Deze hangt nauw samen met de verdere ontwikkeling van het stationsgebied. In de plinten van beide gebouwen worden functies gerealiseerd die zorgen voor een levendige uitstraling.

Wonen en zorg

In het plan wordt expliciet ruimte gegeven aan een combinatie van een zorggebouw en een woontoren met diverse appartementen met oppervlakten tussen 65 en 130m², waarvan 39 goedkope appartementen, 62 appartementen in de midden categorie en 12 dure appartementen. Het zorggebouw bevat gedeelde voorzieningen op de begane grond en ook nog een eigen collectieve groene buitenruimte.

Verblijven en ontmoeten

De daktuin wordt een groene oase tussen de twee gebouwen. Vanaf de balkons is er een aantrekkelijk uitzicht op de daktuin met verschillende zitgelegenheden. Een logische en drempelvrije verbinding met de entrees zorgt ervoor dat de daktuin vanaf de bebouwing voor iedereen toegankelijk is. De daktuin loopt over in de openbare ruimte middels enkele groene treden. Het ontwerp van de daktuin wordt in twee stappen uitgevoerd naar een duurzame en aantrekkelijke verblijfsruimte. Als de parkeervakken in eindfase verdwijnen wordt de hoeveelheid groen en tuin vergroot.

Natuurinclusief

Voor een aantrekkelijk woon- en leefklimaat worden op het groene dak en aan de bebouwing diverse maatregelen toegepast om de natuur te ondersteunen. Bij de invulling van de daktuin is er ook veel aandacht voor biodiversiteit. De beplanting op de tweede verdieping wordt robuust met gekleurde uitschieters.



Consequenties

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

Communicatie

Vanaf 27 november wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt vermeld in het Stadsnieuws, gemeentelijke website, de Staatscourant en gecommuniceerd via Facebook. Conform Wro worden onder andere provincie Noord-Holland en fusiegemeente Langedijk geïnformeerd over deze ter inzage legging. Ook zal er in de digitale nieuwsbrief Stationsgebied een artikel aan gewijd worden.

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 het eerste kwartaal 2022.

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

A circular official seal of the Gemeente Heerhugowaard with a signature written over it. The seal contains the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom.

H.J. Leemhuis

A circular official seal of the Gemeente Heerhugowaard with a signature written over it. The seal contains the text 'GEMEENTE' at the top and 'HEERHUGOWAARD' at the bottom.

A.B. Blase