

Contactpersoon: dhr. P.J.M. Rentinck
Afdeling/Team: Beleid Ruimte
E-mail: post@heerhugowaard.nl

Ons kenmerk: Bij21-0893
Zaaknummer: Cbb

RAADSINFORMATIEBRIEF

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrieven Versnellingslocaties woningbouw
Cbb Raadsinformatiebrieven Versnellingslocaties woningbouw
Heerhugowaard, 8 december 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

Kennisnemen van

De stand van zaken van diverse versnellingslocaties voor woningbouw in Heerhugowaard.

Inleiding

27 juni 2019 hebben wij u geïnformeerd over een [zevental versnellingslocaties voor woningbouw](#). In deze raadsinformatiebrieven informeren we u over de actuele stand van zaken van deze vastgoedontwikkelingen.

Kernboodschap

Er is sprake van een oververhitte woningmarkt. Het aanbod van woningen komt nog altijd niet in lijn met de woningbehoefte. Dat geldt voor de markt van koopwoningen, maar ook voor huurwoningen. De slaagkansen voor een sociale huurwoning nemen momenteel zelfs af. Met de gemeentelijke ontwikkelingsstrategieën voor De Vaandel Zuid en het Stationsgebied nodigt Heerhugowaard uit om met nieuwe passende woningbouwinitiatieven te komen. Met de ontwikkeling van Westpoort en De Scheg voegen we nieuwe uitleglocaties toe aan bestaande integrale gebiedsontwikkelingen zoals De Draai.

Werklocatie De Frans komt ook steeds meer in beeld als nieuwe ontwikkellocatie, zoals ook in de Visie Werklocaties Dijk en Waard eind vorig jaar benoemd.

Versterkt door samenwerking in OV-knooppuntontwikkeling heeft de gemeentelijke strategie van uitnodigen en samenwerken geleid tot een toename van strategische transacties op de vastgoedmarkt ter plaatse. Dat is een goede indicatie van de potentie die door de markt wordt gezien in onze gemeente. Het gemeentelijke versnellingsbeleid voor woningbouw krijgt zo met deze initiatieven navolging: een positief sneeuwbal-effect. Daarmee zullen woningzoekenden een grotere slagingskans op de woningmarkt krijgen.

In de bijlage zijn de zeven versnellingslocaties die wij in 2019 met u deelden opgenomen en genummerd. Andere recente initiatieven die wij met u gedeeld hebben (of tussen 2019 en nu al gerealiseerd zijn) hebben we ook met plancontouren op de kaart gezet; het geeft een goed beeld van de clustering van ontwikkelingen in en rondom ons OV-knooppunt.

Consequenties

De volgende nieuwe versnellingslocaties zijn eerder met u gedeeld:

1. Stationsweg 101 met Industriestraat 1-7. Woontoren en Zorggebouw in het Stationsgebied Dijk en Waard:

het college heeft 16 november besloten de planologische procedure te starten. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt is onlangs ter inzage gelegd. Zie ook onze raadsinformatiebrief van 16 november 2021 (Bij21-0869). Het programma van de woontoren bestaat uit maximaal 113 woningen met diverse appartementen met oppervlakten tussen 65 en 130 m², waarvan 39 goedkope appartementen, 62 appartementen in de middencategorie en 12 dure appartementen. Ook komt er maximaal 1.089 m² bruto vloeroppervlakte voor ondersteunende faciliterende commerciële functies in de vorm van daghoreca & to go winkel, gerelateerd aan de functie van het NS-station met een focus op de reizigersdoelgroep. Het zorggebouw huisvest maximaal 72 zorgappartementen en een aantal facilitaire ruimtes ten behoeve van de zorg. Het zorggebouw bevat gedeelde voorzieningen op de begane grond en ook nog een eigen collectieve groene buitenruimte.

2. Industriestraat 2, 2a en 2c met Stationsweg 111 en 115. Stationskwadrant van Brolan Vastgoed:

de contractonderhandelingen zijn in een afrondend stadium en de planologische procedure volgt. Onlangs is het eerste schetsontwerp in de krant verschenen en werd het 'de Maya-tempel van Heerhugowaard genoemd'. Op dit moment wordt gedacht aan 168 woningen in categorieën 2 en 3, huur en koop en ca. 1.250 m² bvo commerciële plint. Ook komt er een gezamenlijke (binnen) daktuin.

3. Handelsstraat 1:

de contractonderhandelingen zijn in een afrondend stadium en de planologische procedure wordt begin 2022 verwacht. Op dit moment wordt gedacht aan ca. 243 woningen in vooral categorieën 1 en 2, huur en koop met een combinatie van woonwerkwoonwoningen en een commerciële voorzieningen in de plint van het gebouw.

4. Abe Bonnemaweg (werktitel 'Urban Connection'):

Wij hebben 30 november besloten een intentieovereenkomst voor verdere planontwikkeling te ondertekenen. In de intentieovereenkomst is een programma wonen en werken voorzien met 92 woningen in categorie 3 en 4, 86 woningen van woningbouwcorporatie Woonwaard en een dynamische en creatieve werkomgeving in de plint van het gebouw.

5. Dudokweg 45 (Bed & Business)

De transformatie van een kantoorgebouw naar een living lab van het ROC Horizon college met studentenlogies is gerealiseerd.

6. Deimoslaan 1-5, Werklocatie De Frans:

de contractonderhandelingen zijn afgerond en wij hebben 30 november besloten de planologische procedure te starten. Het plan bestaat uit maximaal 82 woningen verdeeld over twee woningblokken, waarin per gebouw 41 woningen worden opgenomen. Het zijn 82 huurappartementen, waarvan 22 appartementen in de sociale huurcategorie en 60 in de categorie vrije sector huur.

7. Hectorlaan 17-19, Werklocatie De Frans:

de contractonderhandelingen zijn nagenoeg afgerond en we verwachten begin volgend jaar te besluiten over de planologische procedure. Op dit moment wordt gedacht aan één appartementengebouw waarin in totaal 33 huurappartementen worden gerealiseerd. De appartementen zijn vooralsnog verdeeld in drie huurcategorieën; sociale huur (10 appartementen), midden huur (10 appartementen) en vrije sector (13 appartementen). In de plint van het gebouw zijn twee commerciële ruimten bedacht.

En er zijn meer initiatieven.

De ontwikkelingen van ontwikkelaar De Nijs in het Stadshart zijn deels opgeleverd, bijna opgeleverd en in voorbereiding. Er is een initiatiefnemer voor het 'optoppen' van het gebouw tegenover het gemeentehuis. En met de twee initiatiefnemers rondom Medisch Centrum Middenwaard en een potentiële ontwikkellocatie bij het nieuwe Huygens College, concluderen wij dat het Stadshart nog niet voltooid is. We informeerden u er eerder over. Ook zijn we voortdurend in overleg met Wereldhave over winkelcentrum Middenwaard. We zijn voornemens in het nieuwe jaar een doorontwikkelvisie voor het Stadshart voor te bereiden om nieuwe initiatieven en herontwikkelingen ook te kunnen (blijven) toetsen.

In het Stationsgebied zijn ook de aan 'versnellingslocatie 1' grenzende percelen in beeld bij initiatiefnemers: één ontwikkeling op Industriestraat 9-1 en Handelstraat 2. Het beoogde programma is zo'n 138 koop- en huurappartementen, 76 appartementen in categorie 1, 60 appartementen in categorie 2 en drie koopappartementen in de dure categorie. De begane grond van beide gebouwen aan de Industriestaat voorziet in ruimtes ten behoeve van kinderdagverblijf Babbels en een kinderbibliotheek.

Westpoort en De Scheg zijn ook in voorbereiding; dat zijn grootschalige gebiedsontwikkelingen, ook binnen de strategie van OV-knooppuntontwikkeling Dijk en Waard.

Communicatie

Ieder project heeft zijn eigen participatie- en communicatiemomenten. U wordt daarin mee genomen door middel van raadsinformatiebrieven.

Vervolg

Ieder project doorloopt de eigen stappen van het met elkaar vastleggen van een intentie tot samenwerking, planuitwerking, contractvorming en planologische procedure.

Bijlage(n)

- *Bij21-0893. Overzichtsk kaart en renderings van een aantal versnellingslocaties*

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



H.J. Leemhuis



A.B. Blase