

Contactpersoon: mevr. S. Groenveld  
Afdeling/Team: Beleid Ruimte  
E-mail: [post@heerhugowaard.nl](mailto:post@heerhugowaard.nl)

Ons kenmerk: Bij21-0967  
Zaaknummer: CBB210578

## **RAADSINFORMATIEBRIEF**

Aan de Gemeenteraad van Heerhugowaard

Onderwerp: Raadsinformatiebrief procedure 1e fase omgevingsvergunning Herontwikkeling Industriestraat 9-11 & Handelsstraat 2

Heerhugowaard, 15 december 2021

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerhugowaard,

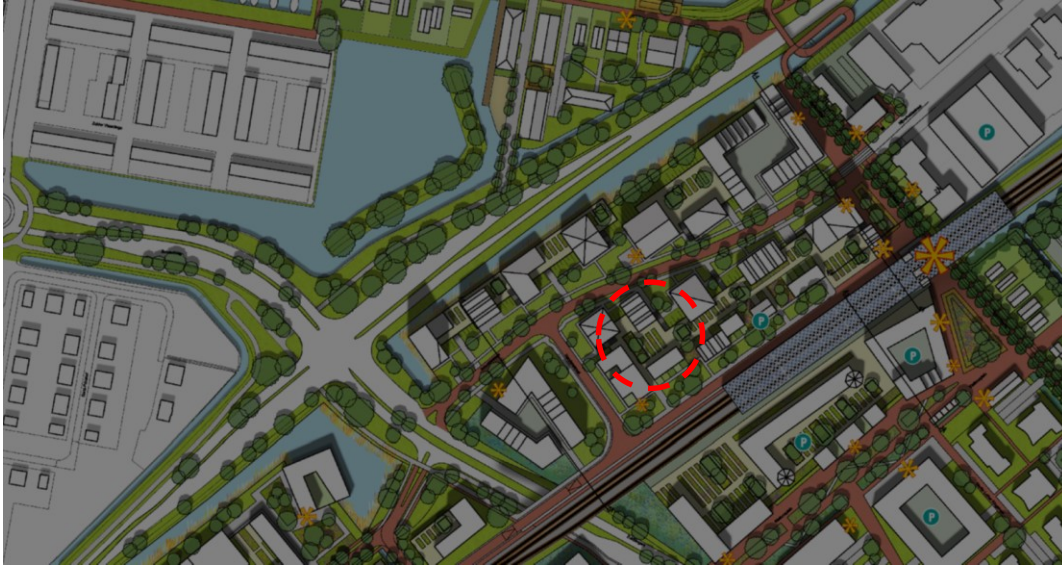
### **Kennisnemen van**

Het besluit van het college d.d. 14 december 2021 is om kennis te nemen van de aanvraag 1<sup>e</sup> fase omgevingsvergunning voor het bouwplan Herontwikkeling Industriestraat 9-11 & Handelsstraat 2, waarvan de ontwerp-omgevingsvergunning binnenkort gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode zal initiatiefnemer een informatieavond voor de omgeving en belangstellenden te organiseren.

### **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.

Omdat het initiatief niet past binnen de bestemming 'bedrijf' uit het vigerende bestemmingsplan, is voor dit initiatief een aanvraag omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ingediend. Een 1<sup>e</sup> fase aanvraag wil hier zeggen dat een omgevingsvergunning wordt gevraagd voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld met bijbehorende onderzoeken om aan te tonen dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er heeft vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden.

### **Kernboodschap**

Er wordt een wooncomplex ontwikkeld, bestaande uit drie losse bouwvolumes van 9, 7 en 6 bouwlagen vanaf het verhoogde maaiveldniveau, met in totaal 138 appartementen. Op maaiveldniveau voorziet het plan in parkeervoorzieningen voor de auto (parkeergarage) en een fietsenstalling. De begane grond van beide gebouwen aan de Industriestaat voorziet in ruimtes ten behoeve van kinderdagverblijf Babbels en een kinderbibliotheek. De begane grond van het gebouw aan de Handelsstraat en de verdiepingen van alle drie gebouwen worden gebruikt voor woningen. Met deze volgende stap wordt de ambitie van een gevarieerd, dynamisch en hoogwaardig Stationsgebied Dijk & Waard concreet gemaakt.

### **Wonen**

Circa 50% van het programma bestaat uit goedkope woningen (Categorie 1 en 2), bedoeld voor 1 tot 2 persoonshuishoudens (starters, alleenstaanden en senioren). De oriëntatie ten opzichte van het openbaar vervoer en voorziening is voor deze doelgroep uitermate geschikt. Circa 45% van het programma bestaat uit het middensegment waar ook veel behoefte aan is. Het programma en verdeling woning categorieën is afgestemd met afdeling Wonen. Met de realisatie van het initiatief wordt voorzien in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte in Heerhugowaard en voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.



### **Natuurinclusief bouwen**

De drie bouwblokken worden ontwikkeld met het oog op duurzaamheid. Groene daken en maatregelen voor wateropvang vergroten niet alleen de leef- en gebruikskwaliteit, maar bieden ook de kans bij te dragen aan de klimaat-adaptieve stad. Tussen de 3 gebouwen wordt een groene omgeving gecreëerd waar groen en verblijfplaatsen met elkaar worden gecombineerd. Hier draagt de aanwezigheid van groen bij aan de beleving van de ruimte door de bewoners zodat een fijn leef- en woonklimaat ontstaat. De groene daken hebben een substraat laag waarop vegetatie groeit. Deze groene daken werken als een spons; door directe en indirecte verdamping via de planten en door waterberging in de substraat laag.

### **Consequenties**

Deze nieuwe grote vastgoedontwikkeling is een versterking van de integrale gebiedsontwikkeling van ons Stationsgebied Dijk & Waard.

### **Communicatie**

De volgende stap in de procedure is het ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase ten behoeve van de planologische afwijking. Tijdens deze ter inzage legging zal een digitale inloopavond voor de omgeving, raad en andere belangstellenden worden georganiseerd.

### **Vervolg**

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbesluit kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden betrokken bij de definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning 1<sup>e</sup> fase. Daarna wordt de procedure aanvraag 2<sup>e</sup> fase doorlopen, die over het daadwerkelijke 'bouwen' gaat.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,  
de secretaris, de burgemeester,



H.J. Leemhuis

A.B. Blase