

# Reservelocatie



*Programmatische Randvoorwaarden*

*6 januari 2017*

## Inhoud

Inleiding .....	3
Stedenbouwkundige toelichting .....	3
Programma .....	6
Duurzaamheid.....	8
Grondprijs .....	8

## Inleiding

Op 1 december 2016 is door De Nijs en de gemeente Heerhugowaard afgesproken om de programmatische eisen voor de ontwikkeling van de Reservelocatie te formuleren. In deze notitie zijn de uitgangspunten gedefinieerd. Deze uitgangspunten zullen op de eerstvolgende vergadering van 21 december 2016 worden besproken. Naar aanleiding van deze bespreking heeft de gemeente een aantal wijzigingen (toelichting dan wel aanpassing) doorgevoerd.

## Stedenbouwkundige toelichting

Het Stadshart is (samen met het Stationsgebied) het kloppende hart van Heerhugowaard met een concentratie van voorzieningen en functies op het gebied van cultuur, maatschappij, horeca, leisure, winkels en wonen. De kern van het gebied wordt gevormd door een gebouwencomplex met een groot overdekt winkelgebied met een regionale functie. Daar omheen bevinden zich diverse losstaande gebouwen met voorzieningen zoals het gemeentehuis/ bibliotheek en het theater. De inrichting van de openbare buitenruimte is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit en herkenbaarheid van het Stadshart. Functioneel zijn hierin verschillende zones aangebracht die het gebied herkenbaar en leesbaar maken.



Het Stadsplein is een centrale ruimte in het gebied met een verblijfsfunctie en ruimte voor evenementen. Aan het Stadsplein bevinden zich functies als gemeentehuis en bibliotheek, wonen, horeca en een entree naar het overdekte winkelgebied Middenwaard.

De Zuidtangenzone is de 'presentatiezijde' van het Stadshart, een gebied waar de auto domineert terwijl aan de zuidzijde het stadsterras en het horecaplein aansluiting zoeken bij het park en het water, de zachte en groene zijde van het gebied. Dit is de meer recreatieve kant. Hier bevindt zich een concentratie van cultuur- en uitgaansvoorzieningen.

De bebouwing bestaat overwegend uit gebouwen die samen een grootschalig complex vormen met daar omheen een aantal meer vrijstaande gebouwen. De bebouwing varieert in hoogte en kent een aantal accenten. Het is een herkenbare bebouwingsconcentratie die in maat en schaal sterk afwijkt van de omliggende bebouwing. Gebouwen kenmerken zich door eenvoudige hoofdvormen en zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in baksteen en glas. De losstaande bebouwing, zoals het gemeentehuis, het theater en de parktorens hebben een eenvoudige hoofdvorm maar kennen een heel eigen architectonische uitwerking en materialisering.

In de buitenruimte is gekozen voor een duidelijke scheiding tussen het langzaam verkeer en het gemotoriseerde verkeer. Voor het laden en lossen zijn speciale voorzieningen aangebracht in de vorm van laad en losstraten en -hoven. Het parkeren is geclusterd rondom de entreezone aan de zijde van de Zuidtangent, deels ondergronds en deels op het maaiveld. De inrichting van de

buitenruimte is gericht op verblijven, heeft een duidelijke signatuur en is afgestemd op de aanwezige functies.

De te bebouwen locatie bevindt zich op een strategische plek en vormt een schakelpunt tussen het Stationsgebied, de Zuidtangenzone, de Parelhof en het Stadsplein met het Stadshart. Tezamen met de bebouwde wand van het stadhuis maakt het straks de belangrijkste toegang tot het Stadsplein.

Vanuit de Zuidtangenzone is de locatie een opmaat naar het achterliggende Stadsplein. Via de Parelhof vormt de bebouwde wand hier de begeleiding naar de entree van het Stadsplein.

De locatie wordt begrensd door de Zuidtangent, de passage voor het bouwblok van Middenwaard aan de noordzijde, het Stadsplein en de Parelhof met bebouwing van het Gemeentehuis en de tegenovergelegen Raatstede.

In maat en schaal sluit de bebouwing aan bij het karakter van het van het Stadshart, maar tegelijkertijd onderscheidt het zich met een eigentijds karakter dat past bij de mix aan functies die het faciliteert.

Bebouwing op deze vlek is alzijdig met aantrekkelijke en levendige gevels rondom. Daarbij is er wel een hiërarchisch onderscheid te maken tussen de verschillende zijden in relatie tot de aangrenzende openbare ruimte en functies.

De gevels zijn op de omgeving gericht en rondom dynamisch van karakter. Buitenruimtes in de vorm van balkons zijn speels vormgegeven. Functies in het gebouw zijn zichtbaar aanwezig tot op het maaiveldniveau.



Het bebouwingsconcept voor de locatie is het *principe* van het gesloten bouwblok, maar dan niet in één grootschalig gebouw vormgegeven. Door hierop te variëren met openingen, gebouwgrootte, hoogte, uitkragingen en accenten ontstaat een aantrekkelijk bouwensemble.

Rondom geldt dat een duurzaam gebouwd karakter ondermeer tot uitdrukking kan worden gebracht door de toepassing van groene gevels en vegetatiedaken.

Tussen de gebouwen bevindt zich een aantrekkelijke, groene buitenruimte ten behoeve van het wonen die op plekken ook contact maakt met de omliggende openbare buitenruimte.

De woningentrees bevinden zich op goed zichtbare plekken tussen gebouwen. Van hieruit zijn de bovenliggende woningen bereikbaar.

De gevel aan de pleinzijde vormt het sluitstuk van het Stadsplein. Deze is prominent en staat stevig op de het maaiveld. Een verhoogde plint (vrije hoogte over twee bouwlagen) biedt ruimte

aan levendige, publieke functies die zorgen voor levendigheid aan en op het plein. Een open en transparant karakter van de plint maakt de functies zichtbaar en versterkt de beleving. Binnen en buiten lopen in elkaar over. De entree naar Middenwaard blijft goed zichtbaar en voelbaar. Op de hoek van de Parelhof kan de bovenbouw boven de plint als uitkragende bebouwing worden vormgegeven.

De Zuidtangenzijde is ook een voorkant die aansluit op de openbare buitenruimte. Functies zijn goed zichtbaar en herkenbaar. De plint biedt naast ruimte aan andere functies ook mogelijkheden tot wonen. De hoek Zuidtangent – Parelhof markeert de achterliggende entree naar het Stadsplein, een uitnodigend gebaar. Aan de zijde van de Zuidtangent kan wonen worden gecombineerd met andere functies in de plint.

De zuidelijke gevel is belangrijk omdat de aangrenzende openbare ruimte een ontvangstdomein is voor het Stadshart. Een aantrekkelijk ingericht gebied dat leidt naar het Stadsplein. Het is het domein van zowel de voetganger, de fietser als de automobilist. Het gevelbeeld is aantrekkelijk en kondigt het Stadsplein aan. Een hoekaccent aan de zijde van de Zuidtangent markeert de locatie.

In deze gevel(s) bevinden zich de centrale entrees naar woningen en de toegang tot een gebouwde parkeervoorziening en de bergingen. In de buitenruimte is eventueel ruimte voor laden en lossen. Dit om te voorkomen dat het plein hiervoor wordt gebruikt.

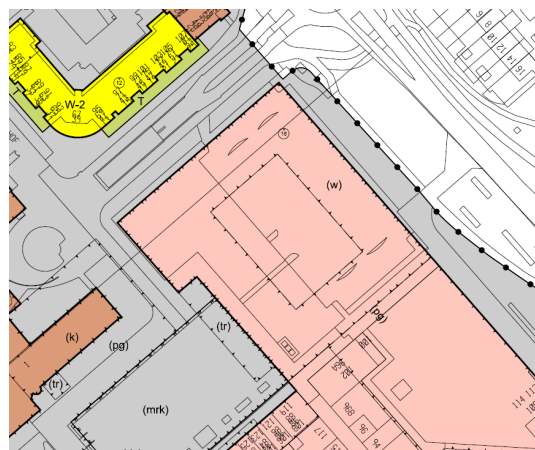
Aan de noordzijde grenst de locatie aan de relatief smalle openbare ruimte in de vorm van een passage. Deze vormt een belangrijke verbinding voor langzaam verkeer, een schakel in een fijnmazig netwerk. De opgave hier is ervoor zorg te dragen dat de ruimte aantrekkelijk wordt door er passende functies aan te koppelen en kwalitatief goed in te richten. Voldoende sociale veiligheid, licht en groen zijn daarbij belangrijke ingrediënten.

Voor het overige wordt tevens verwezen naar de nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerhugowaard 2016 (vastgesteld op 28 juni 2016).

## Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is een bouwvlak met de bestemming centrumdoeleinden aangegeven waarbinnen ook wonen is toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt 18.00 m.

Afwijken van het bestemmingsplan op basis van een goed plan en goed gemotiveerd behoort tot de mogelijkheden.



# Programma

## De onderbouw

De Reservelocatie is een kansrijke locatie voor meer dan alleen wonen! Het gebouw heeft een alzijdig gezicht en leent zich voor vestiging van diverse voorzieningen. De zijde aan het Stadsplein verlangt invulling die interactie heeft met het plein en de entree naar Middenwaard. De zijde aan de Parelhof en Zuidtangent biedt mogelijkheden voor partijen die zich willen laten zien.

Het programma dient in z'n algemeenheid bij te dragen aan de levendigheid van het Stadshart en in het bijzonder van het Stadsplein. Het programma mag niet concurreren of parasiteren op de functies in het Stadshart. Aantoonbaar voldoende draagvlak bij de overige belanghebbenden in het Stadshart is essentieel.

## Pleinzijde

De zijde aan het Stadsplein is de meest levendige zijde van de te ontwikkelen locatie. De functies aan deze zijde hebben een sterk uitnodigend en publiek karakter waarbij diversiteit belangrijk is. Uitbreiding met extra meters detailhandel – sec - is niet wenselijk. Voor deze zijde wordt een conceptuele invulling verwacht waarbij bijvoorbeeld functies als leisure, horeca, maatschappelijk etc. een plek kunnen vinden. Ondersteunende verkoop behoort wel tot de mogelijkheden. Inspelen op de trend kleinschalige productie en verkoop. Uitwisseling tussen functies in de plint en het plein is belangrijk en draagt bij aan de levendigheid. De plint is niet opgedeeld in kleine eenheden met elk een eigen entree en uitstraling aan het plein maar manifesteert zich als één grote, aantrekkelijke ruimte waarbinnen de aanwezige functies zichtbaar en uitnodigend zijn ondergebracht.



## Parelhof- en Zuidtangenzijde

Deze zijde van de ontwikkeling biedt *koppelkansen*. De laatste maanden wordt duidelijk dat verschillende partijen (zoals een oogcentrum) op zoek zijn naar een bedrijfsvestiging in Heerhugowaard in de nabijheid van het stedelijk centrum met voorzieningen zoals openbaar vervoer. Voor deze partijen is zichtbaarheid met een passende verschijningsvorm belangrijk. De Reservelocatie leent zich bij uitstek voor het koppelen van dit soort marktfragen aan de ontwikkelopgave.

## Woningbouw

Een bouwprogramma met een mix van sociale huur en geliberaliseerde huur maakt dat deze locatie bij uitstek geschikt is voor open huishoudens met een variërende portemonnee. Het totale bouwprogramma maakt tenminste optimaal gebruik van de geboden ruimte in het bestemmingsplan. De gemeente wil een gevarieerd pakket aan sociale en vrije sectorwoningen. Gelet hierop gaat de gemeente uit van het volgende woningbouwprogramma:

Type	Doelgroep	Percentage
Sociale huur of -koop <i>Rekenhuur* niet hoger dan de kwaliteitskortingsgrens (als bedoeld in artikel 20, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag). (momenteel €409,92)</i>	Studio's (1 à 2 kamers) geschikt voor jongeren tot 23 jaar.	Minimaal 10%
Sociale huur of -koop <i>Rekenhuur* niet hoger dan de eerste aftoppingsgrens (als bedoeld in artikel 20, tweede lid, onder b, van de Wet op de huurtoeslag). (momenteel €586,68)</i>	2-kamer woningen voor 1 à 2-persoons huishoudens	Minimaal 20%
Vrije sector huur of -koop <i>Rekenhuur* vanaf de maximale huurgrens (als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag). (momenteel €710,68) tot €950,-</i>	Marktconforme en levensloopbestendige (3 à 4-kamer) woningen, dus makkelijk aanpasbaar	≤70% (kleiner of gelijk aan)

*\*Rekenhuur als bedoeld in art.5 van de Wet op de Huurtoeslag.*

Het aandeel van de vrije sector woningen (huur en/of koop) in het bouwprogramma en het daarbij genoemde aantal kamers zijn geen harde eisen. Van belang is dat de vrije sector woningen marktconform en levensloopbestendig zijn en een gevarieerd aanbod wordt gecreëerd. Tenminste 30% sociale huurwoningen is een vereiste. Met de onderverdeling in studio's voor jongeren en 2-kamerwoningen kan worden geschoven maar niet in die mate dat in het geheel niet wordt voorzien in één van beide categorieën woningen. Alternatieven voor de sociale huur mogen worden aangedragen in de vorm van sociale koopwoningen die betaalbaar zijn voor de doelgroep(en) die de gemeente met de sociale huurwoningen wil bedienen.

Voor elke woning geldt dat dit een Nultredenwoning is - dus alle primaire woonfuncties drempelloos toegankelijk zonder traplopen.

Er ligt een *koppelkans* voor de afname van het sociale programma door een lokale corporatie zoals Woonwaard.

## Parkeren

Voor de parkeernorm dient de ontwikkelaar uit te gaan van de minimale parkeerkcijfers zoals aangegeven in de meest actuele publicatie van het CROW (op dit moment publicatie 317, 8 oktober 2012) onder 'sterk stedelijk - centrum'.

Om te voorkomen dat er in de openbare ruimte in de omgeving parkeeroverlast ontstaat moet er voor toekomstige bewoners van de reservelocatie een betaalbare parkeeroplossing zijn, binnen acceptabele loopafstand en voor 7 dagen per week; zowel voor de nacht als overdag.

De ontwikkelaar kan innovatief met deze parkeeropgave omgaan mits deze ook toekomstbestendig is. Zo mag deze worden opgelost buiten de kavel, in andere (bestaande) parkeerfaciliteiten. De ontwikkelaar dient daarbij aan te tonen dat er met de eigenaar van de betreffende parkeerfaciliteit(en) afspraken zijn gemaakt over het onderbrengen van (minimaal) het op basis van de bovengenoemde kengetallen gebaseerde aantal auto's. Deze afspraken moeten zodanig zijn dat ook opvolgende eigenaren van een parkeerfaciliteit en de belegger van de woningen en diens opvolgers hieraan zijn gebonden. De ontwikkelaar laat vooraf weten hoeveel parkeerplaatsen op de kavel worden gerealiseerd.

Tevens kunnen mogelijkheden worden benut om andere vormen van mobiliteit dan de auto te stimuleren om daarmee het autobezit te drukken (innovatief omgaan met mobiliteit).

De gemeente vraagt om een aantrekkelijke oplossing voor het fietsparkeren van zowel de bewoners als hun bezoekers. Een oplossing die fietsgebruik aantrekkelijker maakt dan autogebruik. Voor de fiets gelden ook de meest actuele fietsparkeercijfers van de CROW.

Speciaal aandacht vragen we voor enkele gehandicaptenparkeerplaatsen voor bewoners en hun bezoekers. Voor gehandicapten is een parkeerplaats op korte afstand tot de entree van het gebouw van groot belang. Ook hier geldt dat het aantal wordt bepaald op basis van CROW-richtlijnen.

## Duurzaamheid

Nul Op de Meter is over enkele jaren de norm. De klant vraagt vandaag de dag steeds meer dat producten in dat licht aangeboden worden. Voor deze ontwikkeling zien we dat er kansen zijn om te anticiperen op deze nieuwe norm.

## Grondprijs

Er is afgesproken dat de ontwikkelaar 3 varianten zal uitwerken. De gemeente verlangt dat minimaal 1 variant een grondprijs van tenminste 2,9 miljoen euro exclusief BTW prijspeil 1 januari 2017 oplevert. Hierbij zijn we uitgegaan van een gesloten grondbalans.

Helder is dat een programma onderdeel dat geen of minder opbrengst genereert leidt tot een lagere opbrengst van de grond. De gemeente zal daarin een eigen afweging maken. In dat kader behoudt de gemeente zich eveneens het recht voor om de eventueel door haar gekozen variant te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur, mede in verband met eisen voor de verkoop van grond waarvan zij als overheid gebonden is.