

Agendanr. : 10
Voorstelnr. : 2007-025
Onderwerp : Vaststelling stedenbouwkundig plan "Plan Plaetmanstraat" De Noord.

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 13 – 02 - 2007

Beknopt voorstel

Het stedenbouwkundig plan voor het "Plan Plaetmanstraat" met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitplan, conform bijgaand raadsbesluit, vast te stellen.

Toelichting

Inleiding

Op 26 september 2006 heeft u kennis genomen van de stedenbouwkundige visie en besloten deze vast te stellen en uit te werken tot een stedenbouwkundig plan. In het vervolgtraject is de interactieve werkwijze voortgezet. Het resultaat van deze aanpak is het stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitplan dat voor u ligt en dat moet dienen als toetsingskader voor de woningbouwplannen.

Het stedenbouwkundig plan

De landschappelijke drager voor de structuur van het stedenbouwkundig plan wordt gevormd door het slagenlandschap in oost-west richting met loodrecht daarop de sloten langs de Middenweg. Het plan bestaat uit een viertal buurten namelijk: de Oever, de Erven, de Vaart en het Lint.

De Oever heeft voornamelijk een losse verkaveling met lange diepe kavels langs de oevers aan de noordzijde van de locatie. Hier zullen vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen worden gebouwd. De zone tussen de kassen en de achtergevel van de woningen bedraagt i.v.m. milieuwetgeving 50 meter. Deze zone is bestemd voor achtertuinen en water.

De Erven kenmerkt zich vooral door rijenwoningen. Deze rijen zijn geschakelde eengezinswoningen met een tuin rondom een plantsoen. Tussen "de Erven en de Oevers" bevindt zich een sloot als onderdeel van het oorspronkelijke slagenlandschap.

De Vaart vormt de toegang tot de nieuwbouwwijk en heeft als basis een losse verkaveling. Vanwege de aansluiting op de Plaetmanstraat krijgt deze zijde van het plan een meer geconditioneerd karakter. Verkeersontsluiting, parkeren en oversteekplaatsen zijn hier in een voor dorpsse begrippen strak profiel opgelost. De waterpartij (de Vaart) met strakke taluds is kenmerkend voor dit profiel.

Het Lint bestaat uit een losse verkaveling, waarvan de structuur is gespiegeld aan die van de Middenweg. Het bebouwingslint bestaat uit vrijstaande woningen en twee onder één kap woningen, zodat doorkijkjes vanaf de Middenweg mogelijk blijven.

In het plan zijn een viertal woongebouwen, met daarin appartementen als bijzondere planelementen opgenomen. Deze woongebouwen refereren aan een landelijke architectuur zoals hooischuren, kapbergen, erfschuren e.d. en zijn op herkenbare plaatsen verspreid over het plangebied gesitueerd. De ontsluiting van het plan heeft twee verbindingen met de Plaetmanstraat. Deze verbindingen liggen in het verlengde van de Torenburgstraat en de Boslaan. Tussen de bebouwing en de openbare ruimte bestaat een nauwe relatie. Het gehele plan heeft een dorps karakter, is kleinschalig en vormt een gezellige buurtgemeenschap. In de openbare ruimte liggen speelplaatsen

voor kinderen. De wijk is goed bereikbaar en wordt autoluw ingericht. De beleving van het water speelt een belangrijke rol in het ontwerp.

De woningdifferentiatie

In het plan komen de volgende woningtypen voor: vrijstaande en twee onder één kapwoningen, rijenwoningen en bijzondere planelementen (appartementen). Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

appartementen voor starters	16	J
appartementen	7	A
Rijenwoningen (tussenwoningen)	32	R
Rijenwoningen (hoekwoningen)	14	H
Twee onder één kap woningen	14	T
Vrijstaande woningen	32	V
Senioren woningen	11	S
Totaal	126	

De letter achter de aantallen is de aanduiding waarmee de verschillende woningtypen op tekening zijn aangegeven.

Het opnemen van 11 grondgebonden seniorenwoningen en 7 seniorenappartementen met lift sluit aan bij het WWZ programma "Thuis in de Waard". Het doel van dit programma is het realiseren van levensloopbestendige woningen, zodat mensen, met name ouderen, zolang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Het realiseren van wat luxere seniorenwoningen sluit aan bij de behoefte. Het woningbouwprogramma voldoet in ruime mate aan de gewenste hoeveelheid woningen voor de lagere inkomens, zoals vermeld in de door de raad vastgestelde Regionale woonvisie. In de regionale woonvisie wordt uitgegaan van in totaal 40% sociale woningbouw (verdeeld over de categorieën 1 en 2). In dit plan is zelfs sprake van 44 % in genoemde categorieën.

Beeldkwaliteitplan

Om samenhang en een dorps ruimtelijke kwaliteit van de wijk te waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De sfeer van de wijk wordt bepaald door de traditionele dertiger jaren architectuur. Het beeldkwaliteitplan bevat richtlijnen waaraan bouwplannen en de inrichtingsplannen voor de openbare buitenruimte moeten worden getoetst.

Duurzaamheid

De wens van het college om aan het stedenbouwkundig plan toe te voegen dat een maximale inspanning wordt geleverd in het kader van duurzaamheid, bijvoorbeeld door PV en de suggestie om in het plan een leerling-bouwplaats op te nemen zijn doorgeschoven naar de exploitatieovereenkomst. Zaken met betrekking tot duurzaamheid en een leerling-bouwplaats zijn uitvoeringskwesties. Met de projectontwikkelaar is afgesproken om deze zaken te regelen in de nog af te sluiten exploitatieovereenkomst.

Procedure

Het stedenbouwkundig plan voor het "Plan Plaetmanstraat" heeft van 13 december 2006 tot en met 23 januari 2007 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende die periode kon iedereen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders indienen. Van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen is gebruik gemaakt door de heren G. M. Groot, Middenweg 585, 1704 BH Heerhugowaard en C. Deken, Torenborgstraat 9, 1704 CE Heerhugowaard.

De door beide heren ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het stedenbouwkundig plan met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitplan aan te passen. Voor de zienswijzen met de reacties daarop verwijzen wij u naar bijgevoegd document.

Nr. 2007-025

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 - 02 - 2007

overwegende:

dat voor het “ Plan Plaetmanstraat De Noord” in samenspraak met de participatiegroep een stedenbouwkundige visie met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitplan is opgesteld;

dat dit plan moet dienen als toetsingskader voor de te ontwikkelen woningbouwplannen;

dat de projectontwikkelaar er in samenspraak met de participatiegroep in is geslaagd een aantrekkelijk plan te presenteren, dat voorziet in woningen voor de diverse doelgroepen en blijkens de reacties op de forumavond, breed wordt gedragen door de bevolking van De Noord;

dat het plan van 13 december 2006 tot en met 23 januari 2007 voor iedereen ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode iedereen zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders kon indienen;

dat van de gelegenheid om zienswijzen in te dienen gebruik is gemaakt door de heren G. M. Groot, Middenweg 585, 1704 BH Heerhugowaard en C. Deken, Torenburgstraat 9, 1704 CE Heerhugowaard;

dat de door beide heren ingediende zienswijzen geen aanleiding geven om het stedenbouwkundig plan met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitplan aan te passen;

b e s l u i t

het stedenbouwkundig plan “Plan Plaetmanstraat” met daaraan gekoppeld een beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Heerhugowaard, 27 maart 2007

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,