



## Heerhugowaard Stad van kansen

Raadsvergadering :	18 DEC 2012
Besluit: <i>cf</i>	
Voorstelnummer: <i>RB2012117</i>	

Agendanr.: 8  
Voorstelnr.: RB2012117  
Onderwerp: Afwijken afdrachtenmethodiek voor de bovenwijkse voorzieningen Gerard Douplantsoen

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 02 oktober 2012

### Beknopt voorstel

Middels raadsbesluit (RB2011078) is er op 30 juni 2011 besloten dat er betreffende de grondslag voor afdracht die van ontwikkelende partijen wordt gevraagd, een toevoeging is gemaakt. Ten aanzien van de dekking van de investeringen die opgenomen staan in de NBK-1 was de enige gehanteerde dotatiemethodiek 'een afdracht per vierkante meter uit te geven grond'. In de praktijk bleek echter dat deze wijze van berekening niet in alle gevallen meer toereikend is om een reële bijdrage te vragen voor de veelal kleinschalige en private plannen waarbij relatief weinig of geen vierkante meters worden uitgegeven. Dit is dan ook de reden dat er als basis een tweede berekeningsmethodiek is geïntroduceerd, namelijk 'een bedrag per appartement gedifferentieerd naar woningcategorie'. In het betreffende raadsbesluit is echter geen overgangperiode voorgesteld met betrekking tot de lopende projecten waarbij de nieuw geïntroduceerde methodiek gehanteerd zou moeten worden. Dit zijn projecten waarbij het onderhandelingsresultaat feitelijk al bepaald is en de juridische bevestiging hiervan, in een exploitatieovereenkomst, aanstaande is. Dit is het geval in het nieuwbouwproject voor het Gerard Douplantsoen. Ten opzichte van de ontwikkelende partij Woonwaard voelt dit aan als tussentijds de spelregels wijzigen.

In dit geval wordt voorgesteld om van het nieuwe NBK-1 beleid af te wijken en conform de oude systematiek de NBK-dotatie te berekenen.

### Toelichting

Al enkele jaren hebben de gemeente, De Pieter Raat Stichting (DPRS) en Stichting Woonwaard als projectpartners gezamenlijk het project "Ontwikkeling Woonservicezone Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen" in voorbereiding. De gemeente als procescoördinator en DPRS en Woonwaard als ontwikkelende. De plannen worden ontwikkeld in samenspraak met een actieve adviesgroep van omwonenden.

Met de door de raad vastgestelde ruimtelijke visie en het door B&W vastgestelde beeldkwaliteitsplan als basis, heeft Stichting Woonwaard als initiatiefnemer van de sloop en nieuwbouw van het Gerard Douplantsoen het afgelopen jaar haar bouwplannen verder uitgewerkt. Zowel financieel als bouwtechnisch. Woonwaard heeft de haalbaarheidsfase afgesloten en werkt het bouwprogramma verder uit van 'voorlopige ontwerpen' naar 'definitieve ontwerpen'. De bouwplannen worden binnen de kaders van de door de raad vastgestelde ruimtelijke visie ontworpen.

De 56 oorspronkelijke woningen aan het Gerard Douplantsoen zijn inmiddels gesloopt. Naast nieuwe rijwoningen, een tiental verandawoningen en twaalf tweekappers, zal Woonwaard langs de Van Veenweg conform de ruimtelijke visie een appartementencomplex ontwikkelen. De plannen voor het complex bestaan op dit moment uit 24 driekamerwoningen en een algemene ruimte voor Heliomare en 16 driekamerhuurwoningen, in het sociale segment. Alle

appartementen zijn in principe geschikt voor doelgroepen met een zorgvraag. De appartementen zijn dan ook ontworpen als 'levensloopbestendige woningen'.

Nu binnen afzienbare termijn sprake zal zijn van een bouwplan voor het Gerard Douplantsoen en voor de goedkeuring van dit bouwplan een planologische procedure doorlopen zal moeten worden, is de gemeente conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om haar kosten op de initiatiefnemer te verhalen. Gemeente en Woonwaard hebben middels een anterieure overeenkomst over alle mogelijke onderwerpen afspraken met elkaar gemaakt.

In deze overeenkomst wordt onder andere de afdracht aan de gemeentelijke bovenwijkse voorzieningen geregeld. Bij de actualisatie van NBK-1 op 31 mei 2011 is besloten de afdrachtenmethodiek voor de bovenwijkse voorzieningen uit te breiden. Naast een afdracht per vierkante meter, is als tweede wijze van toerekening een bedrag per appartement in de categorie I en II ad € 1.000 toegevoegd en voor de categorie III en IV een bedrag ad € 1.500.

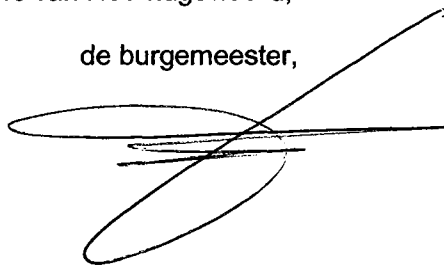

Deze besluitvorming in de gemeenteraad vond plaats toen de onderhandelingen met Woonwaard al ruim onderweg waren. De uitgangspunten voor de exploitatieovereenkomst met Woonwaard inzake plan Gerard Douplantsoen zijn in 2010 gestart en derhalve gebaseerd op de afdrachtenmethodiek die gold voor dit raadsbesluit van 31 mei 2011. Er is in het betreffende raadsbesluit geen overgangperiode voorgesteld met betrekking tot de lopende projecten waarbij de nieuw geïntroduceerde methodiek gehanteerd zou moeten worden. Ten opzichte van de ontwikkelende partij Woonwaard voelt dit aan als tussentijds de spelregels wijzigen.

In dit geval wordt voorgesteld om van het nieuwe NBK-1 beleid af te wijken en conform de oude systematiek de NBK-dotatie te berekenen.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,



Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 4 december 2012

RB2012117 Afwijken afdrachtenmethodiek voor de bovenwijkse voorzieningen Gerard Douplantsoen: Akkoordstuk



# Heerhugowaard

Stad van kansen

Nr.: RB2012117

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 02 oktober 2012;

gelet op;

het raadsbesluit van 31 mei 2011 (RB2011078) waarin bij de actualisatie van NBK-1 besloten is de afdrachtenmethodiek voor de bovenwijkse voorzieningen uit te breiden met een afdracht per appartement in de categorie I en II en een afdracht per appartement in de categorie III en IV;

de onderhandelingen over de uitgangspunten voor de exploitatieovereenkomst met Stichting Woonwaard inzake plan Gerard Douplantsoen zijn gestart in 2010 en zijn gebaseerd op de afdrachtenmethodiek die gold voor het raadsbesluit van 31 mei 2011;

b e s l u i t

af te wijken van het raadsbesluit d.d. 31 mei 2011 waarin besloten is de afdrachtenmethodiek voor de bovenwijkse voorzieningen uit te breiden met een afdracht per appartement en exploitant Stichting Woonwaard voor het nieuwbouwplan in het Gerard Douplantsoen niet te belasten met een afdracht per appartement.

Heerhugowaard, 18 december 2012

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,