



Agendanr.: 5  
Voorstelnr.: RB2013041  
Onderwerp: Bouwplannen Gerard Douplantsoen in relatie tot ruimtelijke visie

Aan de Raad,

Heerhugowaard, 2 april 2013

#### Beknopt voorstel

Stichting Woonwaard heeft op basis van de bestuurlijk vastgestelde ruimtelijke visie uit 2009 en het beeldkwaliteitsplan uit 2011 de beoogde ontwikkeling voor het Gerard Douplantsoen tot een definitief inrichtingsplan en tot definitieve bouwplannen gebracht. Op basis van deze definitieve plannen zijn er, vanuit planoptimalisatie en vanuit het oogpunt van integrale ruimtelijke kwaliteit, enkele afwijkingen ten opzichte van de ruimtelijke visie ontstaan. Daarom is een aanpassing op de ruimtelijke visie nodig.

De bij deze plannen betrokken adviesgroep van omwonenden heeft in een eerder stadium positief op de definitieve plannen van Woonwaard geadviseerd.

#### Toelichting

##### **Exploitatieovereenkomst: goede financiële afspraken**

Eind januari hebben de gemeente Heerhugowaard en Stichting Woonwaard een exploitatieovereenkomst getekend, waarin afspraken zijn gemaakt om tot ontwikkeling van het Gerard Douplantsoen te komen. Stichting Woonwaard is in dit project voornemens een gedifferentieerd (levensloopbestendig) woningbouwprogramma te realiseren, zowel grondgebonden als gestapeld: appartementen en rijwoningen in de sociale sector en verandawoningen en tweekappers in de vrije sector. Er wordt voor starters op de woningmarkt, zorgbehoevenden en voor doorstromers gebouwd en in diverse prijsklassen.

De exploitatieovereenkomst is ondertekend in een periode van grote onzekerheid betreffende de uitwerking en effecten van het regeerakkoord voor de corporatiesector. Die actualiteiten regeren momenteel ook het nieuws. Zowel Woonwaard als het gemeentebestuur hebben zich, ondanks de economische recessie, eerder al uitgesproken over het maatschappelijk belang van het plan en hebben deze exploitatieovereenkomst dan ook in die context ondertekend.

##### **Van ruimtelijke visie (2009) naar beeldkwaliteitsplan (2011) naar inrichtingsplan en bouwplannen (2013)**

Woonwaard heeft de afgelopen maanden de woningbouwplannen verder uitgewerkt. De basis voor die plannen is de door de gemeenteraad vastgestelde Ruimtelijke visie Woonservicezone Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen uit 2009 en het door B&W in 2011 vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. In de overeenkomst met de gemeente is Woonwaard vervolgens verplicht, om bij de uitwerking van deze kaderstellende besluiten naar concrete bouwplannen, óók een integraal inrichtingsplan op te stellen. Dat inrichtingsplan is in februari 2013, samen met de bouwplannen voor de woningen gereed gekomen.

## Afwijking inrichtingsplan ten opzichte van ruimtelijke visie

Gebiedsontwikkeling is een stapsgewijs, langjarig proces, waarbij iedere fase zich kenmerkt door een meer gedetailleerde uitwerking van de plannen en meer inzicht in hoe de kosten en opbrengsten er in het gebied uit zien. Van visie, naar beeldkwaliteitsplan, naar inrichtingsplan en uiteindelijk uitmondend in de nu voorliggende bouwplannen. Op basis van het definitieve inrichtingsplan en de bouwplannen zijn er, vanuit het oogpunt van planoptimalisatie (kosten-opbrengsten) en integrale ruimtelijke kwaliteit, enkele afwijkingen ten opzichte van de ruimtelijke visie ontstaan. Het heeft geleid tot een door de exploitant te realiseren bouwplan, passend binnen de gemeentelijke programmatische kaders zoals de Visie Wonen, Welzijn en Zorg Gebiedsdeel 2, maar door een paar afwijkingen niet geheel passend in de Ruimtelijke Visie. Door de afwijking in de bouwplannen is een formele aanpassing op de Ruimtelijke Visie nodig.

Zowel bij de Ruimtelijke Visie, als bij het beeldkwaliteitsplan én het inrichtingsplan heeft een adviesgroep van omwonenden en belangenorganisaties actief geadviseerd. De adviesgroep heeft het inrichtingsplan en de bouwplannen positief ontvangen.

De volgende programmatische veranderingen zijn op basis van de planoptimalisatie doorgevoerd:

### Programmatisch

- In de ruimtelijke visie wordt gesproken over 40 appartementen. De definitieve bouwplannen voorzien in 43 appartementen in de sociale sector.
- In de Ruimtelijke Visie wordt gesproken over 40 grondgebonden woningen, waarvan 20 rijwoningen en 20 twee-onder-een-kap woningen en / of (levensloopbestendige) patiowoningen.

In de definitieve bouwplannen zijn de woningcategorieën en typologieën niet gewijzigd. Ze zijn verder uitgewerkt: er komen 24 rijwoningen in het sociale segment, 10 (levensloopbestendige) verandawoningen en 8 twee-onder-een-kap woningen. In totaal 42 grondgebonden woningen.

'Patiowoningen' en 'Verandawoningen' zijn beide levensloopbestendige woningen, met een woonprogramma op de begane grond. Qua doelgroep is er geen onderscheid. Slechts in hun architectonische verschijningsvorm verschillen ze van elkaar.

### Parkeren

- Het parkeren in het Gerard Douplantsoen is zo veel mogelijk geconcentreerd zodat een zo groen mogelijk beeld blijft behouden. Voor het parkeren is op basis van het nu voorliggende bouwprogramma de meest recente gemeentelijke parkeertoets met normering gehanteerd. Die komt overeen met de gehanteerde methodiek en gedifferentieerde normering uit de oorspronkelijke Ruimtelijke Visie. Dat betekent aparte normen per type woningen en een logisch gemiddelde tussen piek en dal momenten.

Die normering leidt er toe dat er bij een kleine toename van het woningbouwprogramma ook meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voorzag de ruimtelijke visie nog in 122 parkeerplaatsen, in het inrichtingsplan wordt nu uitgegaan van 125 parkeerplaatsen. Bij de verandawoningen en tweekappers is het parkeren van één auto op eigen terrein (de oprit naar de woning en garage) verplicht.

*Bij de toewijzing van de appartementen als voor zorg geschikte woning, zal de parkeernorm op het parkeerterrein bij het appartementengebouw dalen.*

### Stedenbouwkundig

In het door B&W vastgestelde Beeldkwaliteitsplan is de volgende zinsnede opgenomen:

*“De gekozen locaties dienen gerealiseerd te worden binnen de begrenzings van de ruimtelijke visiekaart. Met voortschrijdend inzicht en anticiperend op de toekomst, dient te worden gestreefd naar flexibiliteit in stedenbouwkundige oplossingen per locatie t.o.v. de begrenzings van de ruimtelijke visiekaart.”*

Het inrichtingsplan met de bouwblokken is qua ruimtelijke opzet passend binnen de Ruimtelijke Visie. Op een paar plaatsen overschrijden de bouwblokken marginaal de grenzen van de visievlakken. In de afbeelding op de volgende pagina is dat in beeld gebracht.

- Twee blokken rijwoningen hebben voorgevelrooilijnen die de visiegrenzen enigszins overschrijden (1,5 à 2 meter).
- De in de Ruimtelijke Visie genoemde patio-woningen zijn ‘verandawoningen’ geworden, een woningtypologie die we in Heerhugowaard nog niet hebben. In de definitieve bouwplannen overschrijden met name sommige ondergeschikte bouwdelen, de feitelijke veranda’s, de visiegrenzen (maximaal 5 meter).
- De tweekappers vallen, behoudens één garage / berging, binnen de visiegrenzen.
- Door iets te schuiven met het appartementencomplex worden de visiegrenzen richting de Van Veenweg enigszins overschreden (2,5 à 4 meter). Het bouwvolume wordt niet groter maar wordt iets teruggelegd waarbij de vleugels van het gebouw minder uitwaaiëren. Hierdoor ontstaat meer kwalitatieve, groene ruimte langs de centrale boulevard en tussen het appartementengebouw en de verandawoningen. Tussen het appartementengebouw en Het Palet is zo ook ruimte ontstaan om, door bijvoorbeeld een zitje, ‘ontmoeting’ in de openbare ruimte te faciliteren.
- De in de Ruimtelijke Visie geprojecteerde mogelijke ontsluiting van het appartementengebouw, een entree vanaf de Van Veenweg dóór het appartementengebouw heen, is vanuit kostenoverweging en programmaoptimalisatie komen te vervallen. Daarmee blijven bovendien twee grote bomen binnen het Gerard Douplantsoen behouden. Een daaruit voorkomende verbetering ten opzichte van de inmiddels gesloopte woonomgeving, is tenslotte het vervallen van een van de bestaande uitritten op de Van Veenweg. Het opheffen van uitritten op 50 km/uur wegen komt per definitie ten goede aan de verkeersveiligheid.

De adviesgroep van omwonenden en belangenorganisaties die bij dit project betrokken is heeft als nadrukkelijke taak meegekregen om het inrichtingsplan en de bouwplannen te toetsen aan de Ruimtelijke Visie en het beeldkwaliteitsplan. Zij hebben in het proces positief gereageerd op het nu voorliggende inrichtingsplan.

In onderstaande schets zijn met stippellijnen de oorspronkelijke ruimtelijke visiegrenzen bovenop het inrichtingsplan met bouwblokken aangegeven.

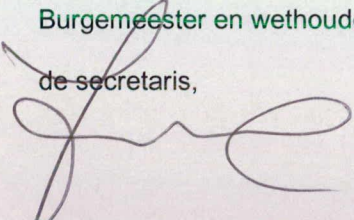
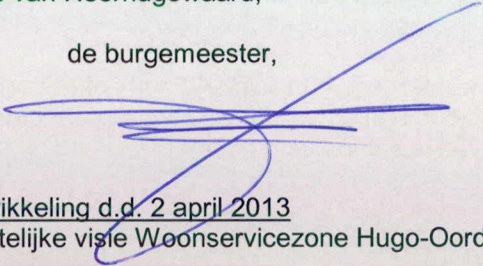
**Bijlage**

In het plaatje in de bijlage bij dit besluit zijn met stippellijnen de oorspronkelijke ruimtelijke visiegrenzen bovenop het inrichtingsplan met bouwblokken aangegeven.

Burgemeester en wethouders van Heerhugowaard,

de secretaris,

de burgemeester,

   
Advies commissie Stadsontwikkeling d.d. 2 april 2013

RB2013041 Afwijkingen ruimtelijke visie Woonservicezone Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen :

Akkoordstuk



Nr.: RB2013041

de Raad van de gemeente Heerhugowaard;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 'Bouwplannen Gerard Douplantsoen in relatie tot Ruimtelijke Visie' d.d. 5 maart 2013;

gelet op het advies van de commissie Stadsontwikkeling d.d. 2 april 2013;

b e s l u i t

de in de toelichting op dit besluit genoemde afwijkingen van de Ruimtelijke visie Woonservicezone Hugo-Oord en Gerard Douplantsoen van 23 juni 2009 vast te stellen.

Heerhugowaard, 23 april 2013

De Raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

## Delegatie en mandaat

### Aanleiding

In het bijgevoegde raadsvoorstel wordt gesproken over delegatie. Ter verduidelijking vindt u onderstaand een korte toelichting op de wettelijk mogelijkheden van overdracht van bevoegdheden door bestuursorganen

### Toelichting

Door de wetgever wordt bij wet bepaald dat een bestuursorgaan, zoals de raad of het college, de bevoegdheid krijgt om bepaalde besluiten te nemen. Deze bevoegdheid kan in een aantal gevallen worden overgedragen.

Er zijn twee mogelijkheden om bevoegdheden over te dragen namelijk **mandaat of delegatie**.

Het verschil tussen delegatie en mandaat is, dat bij delegatie degene die de bevoegdheid ontvangt, deze onder zijn eigen verantwoordelijkheid gaat uitoefenen, terwijl bij mandaat het overdragende bestuursorgaan nog steeds verantwoordelijk blijft.

Als de raad besluit om een bevoegdheid via delegatie over te dragen aan het college, dan kan het college na delegatie (en binnen de reikwijdte van het delegatiebesluit) de gedelegeerde bevoegdheid onder zijn eigen verantwoordelijkheid gaan uitoefenen.

Een bestuursorgaan mag alleen delegeren als dit in de wet is bepaald.

Bij mandaat blijft het overdragende bestuursorgaan verantwoordelijk. Het bestuursorgaan wordt via een mandaatbesluit bevoegd gemaakt om uit naam van de mandaatgever te handelen of te besluiten.

Een bestuursorgaan kan alleen mandaat verlenen als het onderwerp van mandaat niet is uitgesloten op grond van artikel 10:3 van de Algemene wet bestuursrecht.