

# Gemeente Anna Paulowna

Ontwikkeling "De Pietershof"  
Plan van aanpak

BügelHajema

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Context	3
1.2	Doel van dit plan van aanpak	3
<b>2</b>	<b>Plan van aanpak</b>	<b>5</b>
2.1	Overzicht van de stappen	5
2.2	Fase I	5
	2.2.1 Inventarisatie en analyse van en wensen	5
	2.2.2 Ontwerpfase 1: schetsmatige	6
	2.2.3 Ontwerpfase 2: inrichtingstekening	8
	2.2.4 Afrondende presentatie	8
2.3	Fase II	
	2.3.1 Bestemmingsplan	9
	2.3.2 Beeldkwaliteitsplan	9
	2.3.3 Ondersteuning voor diverse aspecten	11
<b>3</b>	<b>Kostenbegroting</b>	<b>13</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Context

De gemeente heeft ons bureau gevraagd om ten behoeve van deze ontwikkeling een offerte c.q. plan van aanpak op te stellen met het oog op:

- a. de verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden (fase 1);
- b. de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp (fase 2).

De verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden dient uiteindelijk via een ontwerp- en besluitvormingsproces te leiden tot een stedenbouwkundig ontwerp van De Pietershof. Daarin dienen de uitgangspunten en randvoorwaarden te zijn verwerkt zoals die in de gemeentelijke Startnotitie Structuurvisie De Pietershof (10 juni 2002) zijn verwoord.

De uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Beide plannen worden door de Raad vastgesteld en doorlopen vervolgens de daarvoor in de wet vastgelegde procedures.

## 1.2 Doel van dit plan van aanpak

In dit plan van aanpak schetsen wij de procedure om de hiervoor genoemde fases 1 en 2 succesvol te doorlopen. Wij geven per stap duidelijk aan welke producten de gemeente van ons mag verwachten. Tevens gaan we in op de communicatie met het kernteam, de klankbordgroep en de raadscommissie. Het plan van aanpak vormt derhalve een soort van spoorboekje voor het totale proces.

Wij hebben ons bij het opstellen daarvan laten leiden door de gemeentelijke Startnotitie. Naar aanleiding van ervaringen elders wijken we op punten enigszins af.

## **2. Plan van Aanpak**

### **2.1 Overzicht van de stappen**

- Fase I. Verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden
1. inventarisatie van gegevens en wensen
  2. ontwerpfase 1
  3. ontwerpfase 2
  4. communicatiefase
- Fase II. Uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp
1. opstellen bestemmingsplan
  2. opstellen beeldkwaliteitplan
  3. ondersteuning bij de financieel-economische haalbaarheid, de duurzame inrichting, de infrastructuur, de juridische eigendomsverhoudingen, het beheer etc.

### **2.2 Fase I**

Het is noodzakelijk dat het bureau over de volgende gegevens kan beschikken:

- a. kaart waarop de ruimtelijke/landschappelijke en ecologische kwaliteiten het betrokken gebied zijn aangegeven;
- b. kaart met de huidige verkeersbelasting van de wegen in en rond het studiegebied;
- c. beleidskaart, waarop het vigerend provinciaal en gemeentelijk beleid is weergegeven;
- d. kaart met de toekomstige waterbeheersing van het gebied, zoals voorgenomen door het waterschap;
- e. kaart met een overzicht van functies langs de Molenvaart en de Van Ewijcksvaart;
- f. een overzicht van wensen ten aanzien van het te ontwikkelen gebied gezien vanuit de initiatiefnemer(s);
- g. een overzicht van wensen vanuit de omgeving;

### **2.2.1 Inventarisatie en analyse van gegevens en wensen**

Geen ontwerp zonder een goed beeld te hebben van wat er aan Wensen leeft en welke mogelijkheden en beperkingen de locatie biedt. Bovendien is dit beeld noodzakelijk voor de onderbouwing van het Nieuwe beleid in het op te stellen bestemmingsplan.

Op grond van deze gegevens zullen wij een inschatting maken van de verwachte verkeersproductie en parkeerbehoefte van het gebied. Bovendien zullen wij mede op grond van bovengenoemde inventarisatiegegevens de ruimtelijke afweging toevoegen met betrekking tot de keuze voor de huidige voorgestane locatie. Daarbij zullen wij niet alleen kijken naar de wensen ten behoeve van het terrein, maar daarnaast ook de wensen en beperkingen vanuit de omgeving in de beoordeling betrekken.

De wensen als genoemd onder f en g zullen wij inventariseren middels interviews met de initiatiefnemer(s) en met een deputatie van bewoners.

De aldus verzamelde inventarisatiegegevens en de daarmee samenhangende analyse rapporteren wij in het rapport "Inventarisatie en analyse". Deze rapportage kan als basis voor het opstellen van de toelichting van het bestemmingsplan worden gebruikt.

#### **Communicatie**

Wij achten het van belang dat al in deze fase de bewoners worden betrokken in het planvormingsproces. Wanneer bewonerswensen worden geïnventariseerd en in het planproces serieus worden genomen, dan leidt dat in de praktijk overwegend tot een vlotter verloop van het bestemmingsplanproces. Bovendien bevordert deze aanpak de beperking van het beroep op planschade ex artikel 49 W RO.

Wij stellen u voor om het rapport "Inventarisatie en analyse" schriftelijk te becommentariëren. Opmerkingen uit het kernteam worden in de kantlijn in één boekje verzameld en door ons verwerkt. Na verwerking zenden wij het definitieve rapport ter informatie aan het kernteam.

### **2.2.2 Ontwerpfase 1: schetsmatige varianten**

In ontwerpfase 1 vindt, met inachtnaam van het gestelde in paragraaf 2.2. uit de gemeentelijke Startnotitie, de ruimtelijke vertaalslag plaats van de uitkomsten van de inventarisatierapportage. Daarvoor wordt een ontwerpproces doorlopen dat uitmondt in 2 schetsmatige varianten.

De ontwerpfase start met een workshop met de kernteamleden. Het bureau is bij de workshop met 2 personen (projectleider en stedenbouwkundig ontwerper) vertegenwoordigd. We gaan ervan uit dat de workshop een gehele dag in beslag neemt.

We beginnen de workshop met een fotopresentatie van de bestaande situatie en aansluitend een presentatie van 3 schetsmatige voorstellen'. In de voorstellen zal aandacht worden besteed aan:

- § de ligging van het terrein;
- § de globale indeling van het terrein (verhouding dagrecreatief/ toeristisch deel en deel servicecentrum);
- § de ontsluiting van het terrein op het omliggend wegennet;
- § de interne ontsluiting;
- § aard en omvang van de gebouwen;
- § plaats en karakter van diverse functies.

Op grond van de presentatie vinden ter plekke aanpassingen plaats en vallen mogelijkere voorstellen af of wordt een nieuw voorstel getekend. Tijdens de workshop wordt verder aandacht besteed aan:

- § de dwarsprofielen van de overgangen van het terrein naar de omgeving;
- § de routing van (dag)recreatieve paden en verbindingen met de Molenvaart;
- § de wijze waarop het Kruiszwijn als natuurgebied een rol kan spelen in de kwaliteit van het te ontwikkelen gebied;
- § de aard van de toekomstige bebouwing, de plaats en omvang en dergelijke;
- § de diverse functies op het terrein, waaronder het parkeren.

### **Communicatie**

De resultaten van de workshop worden op het bureau verwerkt tot 2 kansrijke voorstellen getekend op schaal 1:2000. De beide voorstellen worden door het bureau aan het kernteam gepresenteerd. De tekeningen worden in dit stadium niet aangepast. Indien er opmerkingen zijn over de tekeningen, dan worden deze vermeld in het advies aan de stuurgroep.

Op basis van het advies van het kernteam wijst de stuurgroep een voorkeursvariant aan, al of niet met vermelding van gewenste aanpassingen. Indien gewenst kan het bureau een presentatie in de stuurgroep verzorgen.

Te overwegen valt om beide voorstellen, voordat zij aan de stuurgroep ter beoordeling worden voorgelegd, te bespreken in de klankbordgroep. Met het verslag van de klankbordgroep kan de stuurgroep haar voordeel doen in de besluitvorming over het te kiezen voorstel en over eventuele aanpassingen die daarin nog moeten

Het reeds vervaardigde schetsmatig voorstel wordt in deze fase als inspiratiebron gebruikt.

### **2.2.3 Ontwerpfase 2: inrichtingstekening**

De voorkeursvariant wordt op schaal 1:1000 als globale inrichtingstekening uitgewerkt. Deze uitwerking vindt zodanig plaats dat een leek de tekening zonder nadere uitleg kan begrijpen. Alle functies kunnen van de inrichtingstekening worden afgelezen, zoals:

- de begrenzing van de diverse functies;
- de plaats van gebouwen;
- de verkeersstructuur in het gebied voor gemotoriseerd en langzaam verkeer inclusief parkeren;
- de groenstructuur;
- de waterstructuur.

Deze globale inrichtingstekening vormt de basis voor het op te stellen bestemmingsplan. Van een aantal relevante plekken worden dwarsdoorsnedes en zonodig bovenaanzichten op schaal 1:200 of 1:100 getekend, waardoor een goed beeld van het toekomstig profiel van het gebied ontstaat. Tevens worden referentiebeelden verzameld die het gewenste beeld visualiseren.

#### **Communicatie**

Het bureau presenteert de resultaten aan het kemteam. De tekeningen worden aan de hand van commentaar zonodig eenmaal aangepast, waarna ze aan de stuurgroep ter beoordeling worden aangeboden.

Te overwegen valt om in deze fase de klankbordgroep te consulteren. Het verslag van deze bijeenkomst kan de stuurgroep in haar beoordeling betrekken.

### **2.2.4 Afrondende presentatie**

Nadat de stuurgroep haar goedkeuring heeft uitgesproken over de inrichtingstekening met bijbehorende dwarsprofielen, vervaardigt het bureau daarvan een vogelvluchtperspectieftekening (formaat A1).

De vogelvluchtperspectieftekening vormt tezamen met de inrichtingstekening 1:1000, de bijbehorende dwarsprofielen 1:100, eventuele bovenaanzichten 1:100 of 1:200 het stedenbouwkundig plan voor de Pietershof.

2) Na een eventueel later uit te voeren detailleringsslag kan de tekening ook worden gebruikt voor het opstellen van een civieltechnisch bestek.

Indien gewenst kan het bureau een begeleidend boekje opstellen, waarin naast de gemaakte tekeningen en dwarsprofielen, uitgangspunten, randvoorwaarden en ontwerpkeuzen uit het stedenbouwkundig ontwerp worden toegelicht. Dit is separaat in de offerte vermeld. Het boekje is bedoeld voor de buitenwacht.

### **Communicatie**

Het stedenbouwkundig plan wordt verzonden aan het kernteam. Ter afronding van het ontwerpproces presenteert het bureau het stedenbouwkundig plan aan de Commissie Grondgebied.

Desgewenst kan het bureau het plan eveneens presenteren aan:

- de stuurgroep;
- het College van Burgemeester en Wethouders;
- de bevolking.

## **2.3 Fase II**

### **2.3.1 Bestemmingsplan**

Het stedenbouwkundig plan wordt in Fase II vertaald in een bestemmingsplan. De gemeente stelt het bestemmingsplan zelf op. Indien de gemeente heeft besloten om het bureau opdracht te verlenen tot het opstellen van een begeleidend boekje bij het stedenbouwkundig plan (zie ook par. 2.2.4), kan daaruit worden geput voor het opstellen van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Het bureau stelt de plankaart op. Daarvoor stelt de gemeente een "viltstiftkaart" op die door het bureau digitaal wordt verwerkt tot een plankaart. Wij gaan ervan uit dat:

- de viltstiftkaart compleet is en dat een nadere toelichting niet noodzakelijk is;
- de gemeente zelfstandig de wettelijke procedure voert. Desgewenst kunnen wij assisteren.

### **2.3.2 Beeldkwaliteitsplan**

Het bureau stelt een beeldkwaliteitsplan (BKP) op. In het BKP worden de criteria vastgelegd aan de hand waarvan welstandstoetsing kan plaatsvinden. Sinds kort is het opstellen van welstandsbeleid een wettelijke verplichting om bouwplannen op welstand te kunnen laten toetsen.

Wij stellen u voor om in het BKP zowel richtlijnen op te nemen voor de inrichting van de openbare ruimte als voor bebouwing. Wij achten dit gewenst omdat De Pietershof door private partijen zal worden

ontwikkeld. Daarmee heeft de gemeente een stuurmiddel in handen om de gewenste kwaliteit van de gebouwen als van de openbare ruimte zo optimaal mogelijk te garanderen.

De ervaring leert dat voor het onderdeel openbare ruimte in een BKP het beste gebruik kan worden gemaakt van dwarsprofielen en principe-inrichtingstekeningen als basis voor de toetsing. Wij zorgen voor dwarsprofielen in combinatie met bovenaanzichttekeningen op schaal 1:100 voor de wegen en paden.

Voor de water- en groenstructuur zorgen wij voor getekende dwarsprofielen 1:100. Ter ondersteuning van het vegetatiebeeld en als inspiratiebron wordt het onderdeel groenstructuur voorzien van enkele relevante referentiebeelden. Daarnaast geven wij een beschrijving van de gewenste vegetatie. Deze beschrijving vormt naast de dwarsprofielen het gemeentelijk toetsingskader.

Opnieuw op basis van onze ervaring stellen wij u voor om voor het onderdeel bebouwing gebruik te maken van een beoordelingsschema. In dat schema wordt aandacht besteed aan de volgende aspecten van de bebouwing:

- plaatsing (situering, type, oriëntatienokrichting);
- hoofdvorm (bouwlagen, kapvorm, schaal en vormkarakteristieken);
- aanzichten (oriëntatie, geleding, verhoudingen);
- opmaak (materiaal, kleur(toon) en detaillering);
- diversen (perceelsafscheidings, overgangen naar water, ambitieniveau).

Per te onderscheiden deelgebied binnen het totale plangebied stellen wij een schema op waarin aan de bovenstaande aspecten inhoud is gegeven.

Ten behoeve van de plaats van de dwarsprofielen en de indeling in deelgebieden, wordt het BKP voorzien van een overzichtskaart waarop deze gegevens zijn ingetekend.

Bovengenoemde aspecten passen in de terminologie van het welstandstoezicht zoals dat in Noord-Holland plaatsvindt. Wij hebben ondervonden dat deze aanpak goed aansluit bij de werkwijze van de welstandscommissie.

We zullen de bovengenoemde aspecten, die in het BKP worden beschreven in een schema per te onderscheiden deelgebied, voorzien van referentiebeelden. Deze zullen slechts als inspiratiebron voor de architect dienen en maken derhalve geen deel

beoordelingskader. We maken deze keuze bewust, omdat de toetsing aan plaatjes maar al te vaak tot onnodige discussie met de architect leidt. We zullen het aantal referentiebeelden beperken tot datgene wat essentieel wordt geacht ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

### **Communicatie**

Het bureau presenteert het BKP aan het kernteam. Op basis van opmerkingen uit het kernteam wordt het BKP eenmalig aangepast. Vervolgens wordt het BKP door het kernteam ter beoordeling aan de stuurgroep voorgelegd.

Na goedkeuring door de stuurgroep vindt de besluitvormingsprocedure plaats zoals vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht. Indien gewenst kan het bureau hierbij een ondersteunende rol spelen. Hiermee is in de offerte geen rekening gehouden.

### **2.3.3 Ondersteuning voor diverse aspecten**

Op het vlak van de financieel-economische haalbaarheid, duurzame inrichting, infrastructuur, juridische eigendomsverhoudingen, beheeraspecten, groeninrichting etc. kan het bureau de helpende hand bieden. Wij hebben voldoende kennis in huis om voor deze bijkomende aspecten de gemeente adequaat van advies te dienen. In onze notitie omtrent de Pietershof van 5 april jl. hebben wij aan deze aspecten al enige aandacht besteed.

Wij kunnen, wanneer daartoe aanleiding bestaat, een gespecificeerde offerte opstellen voor deze bijkomende adviezen.

### 3 Kostenbegroting

Aan de hand van het in hoofdstuk 2 opgenomen plan van aanpak berekenen wij de kosten als volgt:

<b>Algemene voorbereidingskosten</b>	€1.000,00
<b>2.2 Fase I. Verkenning van de ruimtelijke mogelijkheden</b>	
2.2.1 Inventarisatie en analyse	
• opstellen rapport Inv. & Analyse waarin opgenomen ruimtelijke onderbouwing van de locatie	€5.000,00
2.2.2 Ontwerpfase 1	
• ontwikkelen 3 voorstellen	€1.550,00
• workshop	€2.000,00
• uitwerken 2 voorstellen	€1.400,00
• overleg met kernteam	€765,00
2.2.3 Ontwerpfase 2	
• opstellen inrichtingstekening	€3.000,00
• overleg met kernteam	€420,00
2.2.4 Afrondende presentatie	€3.000,00
• opstellen vogelvluchtperspectief	
• opstellen begeleidend boekwerkje Stedenbouwkundig plan (facultatief)	
• presentatie Cie. Grondgebied E765,00	
<b>2.3 Fase II. Uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp</b>	
2.3.1 Opstellen plankaart bestemmingsplan	€500,00
2.3.2 Beeldkwaliteitsplan	
• opstellen BKP	€3.000,00
• overleg met kernteam	€420,00

#### **Aanbieding**

Met inachtnaam van onderstaande voorwaarden bieden wij u onze in hoofdstuk 2 beschreven werkzaamheden aan voor €20.450,00 excl.

#### Voorwaarden

- De kosten van het overleg (cursief afgedrukt), zoals hierboven gespecificeerd, worden u op basis van werkelijk bestede uren en kosten in rekening gebracht.
- De overige kosten vormen afkoopsommen.
- De kosten worden u op basis van werkelijk bestede uren per 4 weken in rekening gebracht tot het in de kostenbegroting vermelde bedrag. De voorbereidingskosten worden u bij de eerste declaratie in rekening gebracht.

Wij bieden u de mogelijkheid om een begeleidend boekwerkje bij het stedenbouwkundig plan (als bedoeld in paragraaf 2.2.4) door ons op te laten stellen. De kosten daarvan zijn begroot OP €2.000,00 (afkoopsom).

De voor het project noodzakelijke reiskosten worden separaat in rekening gebracht. Per gereden autokilometer berekenen wij €0,28. De reisen nemen wij voor de helft voor onze rekening De andere helft is in bovenstaande kostenberekening meegenomen.

De kosten voor het vervaardigen van presentatiemateriaal en rapportages worden u tegen kostprijs separaat in rekening gebracht.

Alle door ons opgestelde producten worden eigendom van de gemeente Anna Paulowna en worden desgewenst en voor zover mogelijk digitaal geleverd. De gemeente Anna Paulowna kan vrij beschikken over het geleverde product.

Alle in dit boekwerkje genoemde bedragen zijn exclusief BTW Op al onze werkzaamheden is de "RVOI 2001" (Regeling van de Verhouding tussen Opdrachtgever en adviserend Ingenieursbureau) van toepassing. Wij gaan ervan uit dat een exemplaar van deze regeling in uw bezit is. Mocht dit niet het geval zijn, dan zenden wij u, op uw verzoek, graag een exemplaar toe.

NB. Wij adviseren om een budget van ca 10% van de totale kostprijs als onvoorzien op te nemen, waaruit extra overleg e.d. kan worden bekostigd.

NB. Wij hebben geen rekening gehouden met een eventuele deelname van ons bureau aan bijeenkomsten van een in te stellen klankbordgroep. De kosten daarvan ramen wij op €420,00 per bijeenkomst.

NB. De kosten voor aan ons opgedragen meerwerk berekenen wij u op basis van een uurtarief van €86,00.

Leeuwarden, 26 augustus 2002 BugelHajema Adviseurs bv

è è è è è è è è [WWW.STICHTING-JAS.NL](http://WWW.STICHTING-JAS.NL) ç ç ç ç ç ç ç ç