

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Rob Opdam, namens het college

besproken in Met de Raad van Heiloo commissie, maandag 5 juli 2021

onderwerp Zuiderloo, concept verkavelingsplan 'Sprenkeling - Zomerlinde' (Timpaan)
datum 9 juni 2021
bijlagen 6

Inleiding

In het voorjaar van 2012 is een "Akkoord op hoofdlijnen" met de ontwikkelaar Timpaan bereikt over de realisatie van ongeveer 275 woningen in Zuiderloo. In juli 2012 is de samenwerkingsovereenkomst met Timpaan getekend, waarin de levering van ruim 117.272 m² grond in Zuiderloo tegen een gegarandeerde prijs is vastgelegd. Mede naar aanleiding hiervan bedraagt het totaal aantal te realiseren woningen 290.

Woningen dienen te worden gerealiseerd volgens de verhouding 30/40/30; 30% in de categorieën 1 en 2, 40% in categorie 3 en 30% in categorie 4. Timpaan houden we daarbij aan de eerder gemaakte afspraken voor wat betreft de plafonds per categorie (cat. 1/2 = max. €248.000,- en cat. 3 is max. €344.000,-). Categorie 3 blijft, ondanks het schrappen in de regionale woonvisie, gewoon binnen de ontwikkeling van Timpaan bestaan. Inmiddels zijn er op basis van de gemaakte afspraken 193 woningen gerealiseerd; 59 in De Linde (deelplan 1/UWP5), 85 in De Linde 2 / De Linde exclusief (deelplan 2a) en 49 in De Linde Zuid (deelplan 2b). Er resten nog 97 woningen. Hiervan worden er volgens de huidige concept verkavelingsplannen 29 op de locatie Deelplan 3 en 11 op de locatie Middenduin gerealiseerd. De locatie BaZa bevat op basis van voorliggende verkavelingsplan 21 woningen. De rest (36 woningen) wordt gebouwd op de locaties Sprenkeling en Zomerlinde (resterende bouwgrond in UWP5 – De Linde).

Ligging

De locatie Sprenkeling bevindt zich centraal in het plangebied Zuiderloo, tussen de woningen aan de Nicolaas Blokkerlaan en de Hoogeweg. De locatie Zomerlinde wordt ontwikkeld ten noorden van de locatie Sprenkeling en maakt onderdeel uit van de eerst ontwikkeling van Timpaan in Zuiderloo, De Linde - UWP5.

Aantallen woningen, woningbouwategorisering en dichtheid

Het verkavelingsplan Sprenkeling en Zomerlinde biedt ruimte aan 36 woningen.

De locatie Sprenkeling telt 23 woningen;

10 woningen cat. 2, 10 woningen cat. 3 en 3 woningen cat. 4. **Zie bijlage 1 en 2;** bijlage 1 - concept verkavelingsplan, bijlage 2 – stedenbouwkundig plan plus referentiebeelden.

De woningbouwverdeling is 43/43/14 (43% cat. 1 en 2, 43% cat. 3 en 14% cat.4).

De dichtheid binnen het plandeel bedraagt 24,8 woningen per hectare, is gelijk aan de gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare die wordt nagestreefd in Zuiderloo.

De locatie Zomerlinde biedt ruimte aan 13 woningen;

10 woningen cat. 3 en 3 woningen cat. 4. **Zie bijlage 1 en 2;** bijlage 1 - concept verkavelingsplan, bijlage 2 – stedenbouwkundig plan plus referentiebeelden.

De woningbouwverdeling is 00/77/23 (0% cat. 1 en 2, 77% cat. 3 en 23% cat.4).

De dichtheid binnen het plandeel bedraagt 20,9 woningen per hectare, is kleiner dan de gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare die wordt nagestreefd in Zuiderloo.

Doorkijk i.r.t. ontwikkelgebied en te behalen doelen

Bij de totstandkoming van het verkavelingsplan voor de locatie Sprekeling en Zomerlinde is rekening gehouden met de invulling van de eerder genoemde locaties. Het aandeel categorie 4 woningen is op basis hiervan naar beneden bijgesteld. Om dezelfde reden is voor wat betreft het aandeel categorie 2 en 3 woningen binnen de locaties Sprekeling en zuidrand UWP5 juist hoog ingezet.

Bijgaand schema geeft de stand van zaken qua woningaantallen, woningdichtheid en ontwikkelgebied na realisatie van de locaties Sprekeling en zuidrand UWP5. **Zie bijlage 3.**

- De locaties Sprekeling en Zomerlinde vormen het sluitstuk van de ontwikkeling Timpaan.
- Na realisatie van beide deelplannen is 100% van de woningen Timpaan gerealiseerd (290 in totaal).
- De woningbouwverdeling na Sprekeling en Zomerlinde is 30% categorie 1 en 2, 40% categorie 3 en 30% categorie 4 (30/40/30). De percentages zijn conform afspraak zoals vastgelegd in de SOK.
- Op 129 m² na is voldaan aan de verplichting om 117.272 m² ontwikkelgebied te leveren.
- De gemiddelde dichtheid na realisatie van de locaties Sprekeling en Zomerlinde bedraagt 24,8 woningen per hectare. Dit is kleiner dan c.q. nagenoeg gelijk aan de gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare die in Zuiderloo wordt nagestreefd.

Stedenbouw en inrichting

Het verkavelingsplan is in overleg met de verschillende beleids- en uitvoerende disciplines binnen de gemeente Heiloo opgesteld. Bij de uitwerking is een aantal uitgangspunten meegenomen, waaronder het stedenbouwkundig plan voor Zuiderloo, het beeldregieplan Zuiderloo, het inrichtingsplan voor de openbare ruimte Zuiderloo (IPOR), het waterstructuurplan Zuiderloo en het kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte. Ook is intensief overleg gevoerd met de stedenbouwkundige en is het inrichtingsplan voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARKH). Het advies van de commissie d.d. 26 april 2021 treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 4 – punt 8 en 9.**

Ontwerp op hoofdlijnen

Locatie Sprekeling

- **Opzet:** De locatie Sprekeling wordt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde begrensd door de karakteristieke houtwallen die van oost naar west door dit gebied lopen. De houtwallen aan de noordzijde maken onderdeel uit van de ontwikkeling. De ruimte tussen deze houtwallen blijft vrij van bebouwing en wordt natuurlijk ingericht. Aan de Liguster komen afwisselend vrijstaande villa's en 3-onder-1 kap woningen te staan. De woningen meanderen mee met deze groene laan en krijgen karakteristieke kopgevels. De voorgevels staan 'getrapt' ten opzichte van de weg-as. Aan de Hoogeweg wordt een boerenerf-ensemble gerealiseerd. De bestaande stolp op het perceel Hoogeweg 34 doet hierin mee. Tussen de woningen in het lint en het boerenerf-ensemble komen twee parkeerkoffers te liggen, uit het zicht ten opzichte van de Liguster en de Hoogeweg. De parkeerkoffers worden met groene hagen omzoomd. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle haag langs de Hoogeweg blijft gehandhaafd. Hierachter komen, gelijk de bestaande situatie, enkele parkeerplaatsen te liggen t.b.v. twee van de vier woningen in het blok met vier rijwoningen.
- **Ontsluiting plangebied:** De locatie Sprekeling wordt ontsloten via de verlengde Liguster. De Liguster is één van de nieuwe linten in Zuiderloo en vormt in de definitieve situatie een belangrijke ontsluitingsweg voor het deel van Zuiderloo tussen Nicolaas Blokkerlaan en Hoogeweg. Een deel van de Liguster is al aanwezig. Dit betreft het deel in De Linde. Om de aansluiting met de Vennewatersweg te kunnen maken dienen de aanwezige houtwallen op

enkele plaatsen te worden doorkruist. Een beperkt deel van de woningen wordt ontsloten via de Hoogeweg. Dit betreft de helft van de 4-kapper in het plangebied.

- **Parkeren:** Het parkeren voor de woningen wordt zoveel als mogelijk ondergebracht in een viertal parkeercoffers (35 parkeerplaatsen). Deze worden deels afgeschermd met hagen, zodat de auto uit het straatbeeld verdwijnt. Bij de vrijstaande woningen wordt op eigen erf geparkeerd (6 parkeerplaatsen). In totaal 41 parkeerplaatsen die in de behoefte van het plan voorzien ($10 \times 1,55 + 10 \times 1,85 + 3 \times 2,1 = 40,3$).
- **Woningtypologie:**
 - 10 categorie 2 smartwoningen 'rug-aan-rug', één laag met kap.
 - 10 categorie 3 woningen in drie blokjes, waarvan twee blokjes van drie woningen aan de verlengde Liguster en één blokje van 4 woningen aan de Hoogeweg, als onderdeel van het 'boerenerf'-ensemble.
 - 3 categorie 4 woningen, vrijstaand aan de verlengde Liguster.
- **Architectuur:** Het ontwerp voor de woningen in deelgebied Sprenkeling in Zuiderloo volgt het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldregieplan van de gemeente Heiloo. De architectuurstijl van de woningen in het lint van de Liguster heeft verwantschap met de woningen in het noordelijk gelegen deelgebied Zomerlinde. Het metselwerk heeft bruine en rode tinten en de dakpannen zijn donker keramisch. De kopgevels aan de Liguster worden met bijzonder metselwerk verfraaid. De goot en de kleuren van de kozijnen hebben in dit deelgebied warmgrijze tot antraciet tinten. Tussen de linten Hoogeweg en Liguster komen woningen met een bijzondere architectuur. De smartwoningen 'rug-aan-rug' en de vier-onder-één-kapwoningen worden gebouwd alsof zij om een boerenerf staan. Kenmerkend is de lage gootlijn en het gebruik van houten geveldelen.

Locatie Zomerlinde

- **Opzet:** Aan de Hoogeweg wordt een 2¹-kap woning gebouwd die mee doet in de karakteristiek van bebouwing in het historische lint. Aan de Liguster wordt één vrijstaande woning gebouwd. Deze woning volgt de karakteristiek van het nieuwe lint zoals omschreven in het stedenbouwkundig plan en het beeldregieplan voor Zuiderloo. Aan de Zomerlinde wordt een nieuwe doorgaande straatwand gerealiseerd met 10 rijwoningen. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een greppel met aan de noordzijde een voetpad / onderhoudspad.
- **Ontsluiting plangebied:** De locatie Zomerlinde wordt ontsloten via de verlengde Liguster. De Liguster is één van de nieuwe linten in Zuiderloo en vormt in de definitieve situatie een belangrijke ontsluitingsweg voor het deel van Zuiderloo tussen Nicolaas Blokterlaan en Hoogeweg. Een deel van de Liguster is al aanwezig. Dit betreft het deel in De Linde. Om de aansluiting met de Vennewatersweg te kunnen maken dienen de aanwezige houtwallen op enkele plaatsen te worden doorkruist. Een beperkt deel van de woningen wordt ontsloten via de Hoogeweg. Dit betreft de 2¹-kap woning in het plangebied.
- **Parkeren:** Het parkeren voor de woningen wordt grotendeels ondergebracht in een parkeercoffer tussen bebouwing (13 parkeerplaatsen). In aanvulling hierop wordt een aantal langspaarkeerplaatsen aan de Zomerlinde gerealiseerd (6 parkeerplaatsen). Parkeren bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen geschiedt op eigen erf (6 stuks). In totaal 25 parkeerplaatsen die in de behoefte van het plan voorzien ($10 \times 1,85 + 3 \times 2,1 = 23,8$).
- **Woningtypologie:**
 - 10 categorie 3 woningen in rij.
 - 3 categorie 4 woningen, vrijstaand aan de verlengde Liguster en halfvrijstaand aan de Hoogeweg.
- **Architectuur:** Het ontwerp voor de woningen sluit, in architectuurstijl, aan bij de reeds gebouwde woningen in het deelgebied van De Linde I (ten noorden van de Zomerlinde). Met de vrijstaande villa aan de Liguster wordt de bebouwing aan het Lint voltooid. De villa heeft rijke gootoverstekken en een schilddak met een donkere keramische dakpan. Het

metselwerk in rood-bruin tinten sluit aan bij de kleuren en materialen van reeds gebouwde woningen. De klassieke opbouw van de villa doet denken aan de jaren '30 architectuurstijl. De gevels worden verfijnd met bijzonder metselwerk en met horizontale onderbreking van betonbandjes. Aan de Zomerlinde komen woningen van het type Timpaan Verandawoning, een reeds beproefd concept. Deze woningen hebben één laag met een kap. De tuinen zijn op het zuiden georiënteerd en liggen aan de achterzijde aan de karakteristieke groene houtwal. De kleur van het metselwerk en de dakpannen sluiten aan op de materialen van de bestaande wijk. Aan de Hoogeweg komt een 2-onder-1-kapwoning. Deze woning staat tussen bestaande woningen aan de Hoogeweg. De 2-onder-1-kapwoning heeft rijke gootoverstekken en een schilddak met een donkere keramische dakpan. Het metselwerk wordt uitgevoerd in een rood-bruine tint. Verbijzonderingen worden gezocht in het metselwerk en accenten in houten geveldelen. Een architectuurstijl die aansluit op de landelijke sfeer van dit deelgebied.

De inrichting van het gebied moet nog nader worden uitgewerkt. Hiervoor worden in het concept verkavelingsplan slechts aanzetten gegeven. Het inrichtingsplan openbare ruimte wordt t.z.t. apart voor besluitvorming voorgelegd.

Communicatie

Het concept verkavelingsplan is gepresenteerd via een digitaal platform. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden tussen de communicatieafdelingen van Timpaan en de gemeente. Bewoners van Zuiderloo en direct omwonenden zijn gedurende één maand in de gelegenheid gesteld om op de plannen te reageren (van 7 mei tot 4 juni 2021).

De reacties treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 5.**

Op een aantal reacties na betreffen het reacties waarmee de interesse in het project en de te bouwen woningen wordt geuit. Het aantal inhoudelijke reacties is beperkt tot zes. In een aantal reacties wordt om een verduidelijking gevraagd, in andere wordt gevraagd om aanpassing op onderdelen.

Inhoudelijk wordt er nog niet op de reacties gereageerd. Allereerst wordt het concept verkavelingsplan in commissie besproken. De commissie neemt kennis van de reacties en geeft haar eigen zienswijze. Het college besluit vervolgens met inachtneming van de reacties van bewoners/omwonenden en de zienswijzen vanuit de commissie. Bewoners/omwonenden worden via de nieuwsbrief Zuiderloo geïnformeerd over de vaststelling en de vervolgprocedure. In het kader van de vervolgprocedure (uitwerkingsplan) zijn zienswijzen en beroep mogelijk. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning is er nog een bezwaarmogelijkheid. Na omgevingsvergunning worden bewoners geïnformeerd over het bouwrijp maken, de bouwactiviteiten zelf en het woonrijp maken.

Inbreng raadscommissie

De raad heeft op 7 oktober 2019 besloten om alleen verkavelingsplannen voor te leggen aan de raadscommissie. Bijgaand het raadsbesluit. **Zie bijlage 5.**

Uitgangspunten:

- *Bespreeking in de vergadering van de commissie Openbare Ruimte volgt in principe op een raadsinformatieavond waarin de verkavelingsplannen zijn toegelicht;*
- *Het college besluit vervolgens met inachtneming van de naar voren gebrachte zienswijzen vanuit de commissie Openbare Ruimte;*
- *Alle overige plannen (voorontwerpuitwerkingsplannen, ontwerpuitwerkingsplannen en inrichtingsplannen) worden ter kennisname gebracht aan de commissie Openbare Ruimte;*

- *Indien er naar aanleiding van de ter kennisname gebrachte plannen vragen zijn, kunnen die in de vergadering van de commissie Openbare Ruimte door de commissieleden worden gesteld.*

Planning

Planning korte termijn

- 8 juni 2021: B&W (concept verkevelingsplan naar raadscommissie)
- 28 juni 2021: raadsinformatieavond (beeldvorming)
- 5 juli 2021: raadscommissie (ter bespreking, oordeelsvorming)
- 20 juli 2021: B&W (vaststelling verkevelingsplan – ter inzage legging ontwerp uitwerkingsplan)

Vervolgplanning bij benadering (indicatief)

- 25 augustus 2021: publicatie ontwerp uitwerkingsplan
- 26 augustus t/m 6 oktober 2021: het ontwerp uitwerkingsplan ligt ter inzage voor eventuele zienswijzen
- 19 oktober 2021: B&W (vaststelling uitwerkingsplan)
- 3 november 2021: publicatie vaststelling uitwerkingsplan (Staatscourant en Uitkijkpost)
- 4 november t/m 15 december 2021: het vastgestelde uitwerkingsplan ligt ter inzage voor eventueel beroep
- Eind december 2021: Aanvraag omgevingsvergunning
- Eerste kwartaal 2022: Start bouwrijp
- Tweede kwartaal 2022: Start bouw

Bijlagen

Bijlage 1: concept verkevelingsplan Sprenkeling en Zomerlinde Timpaan

Bijlage 2: stedenbouwkundig plan plus referentiebeelden

Bijlage 3: doorkijk i.r.t. ontwikkelgebied en te behalen doelen

Bijlage 4: advies Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARKH)

Bijlage 5: reacties omwonenden

Bijlage 6: raadsbesluit inbreng deelplannen Zuiderloo in raadscommissie