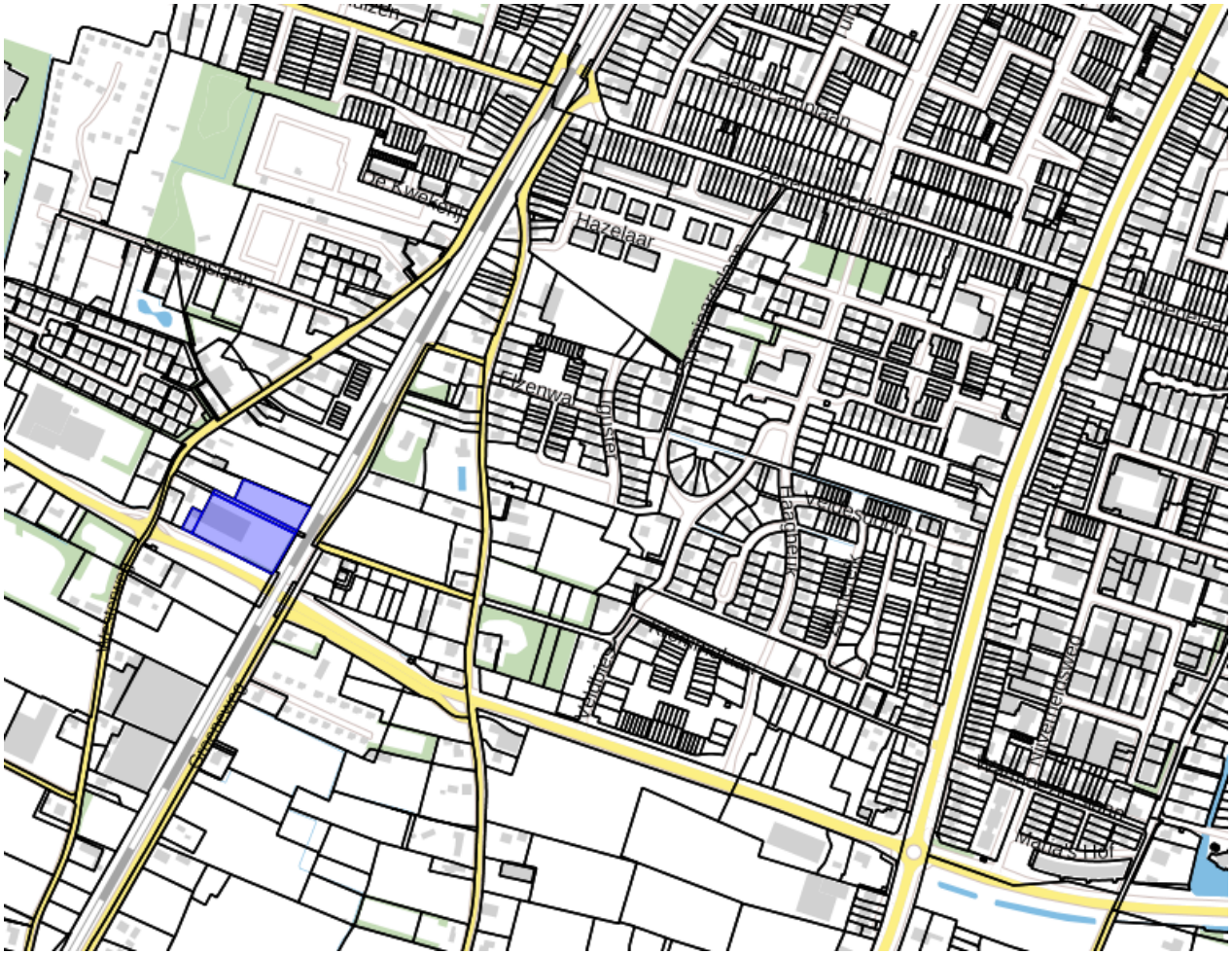
Zuiderloo – concept-verkavelingsplan

BaZa (Timpaan)

Raadsinformatieavond
28 juni 2021

Ligging


Hazelaar
Elzenwal
Elzenwal
Elzenwal

Structuurbeeld

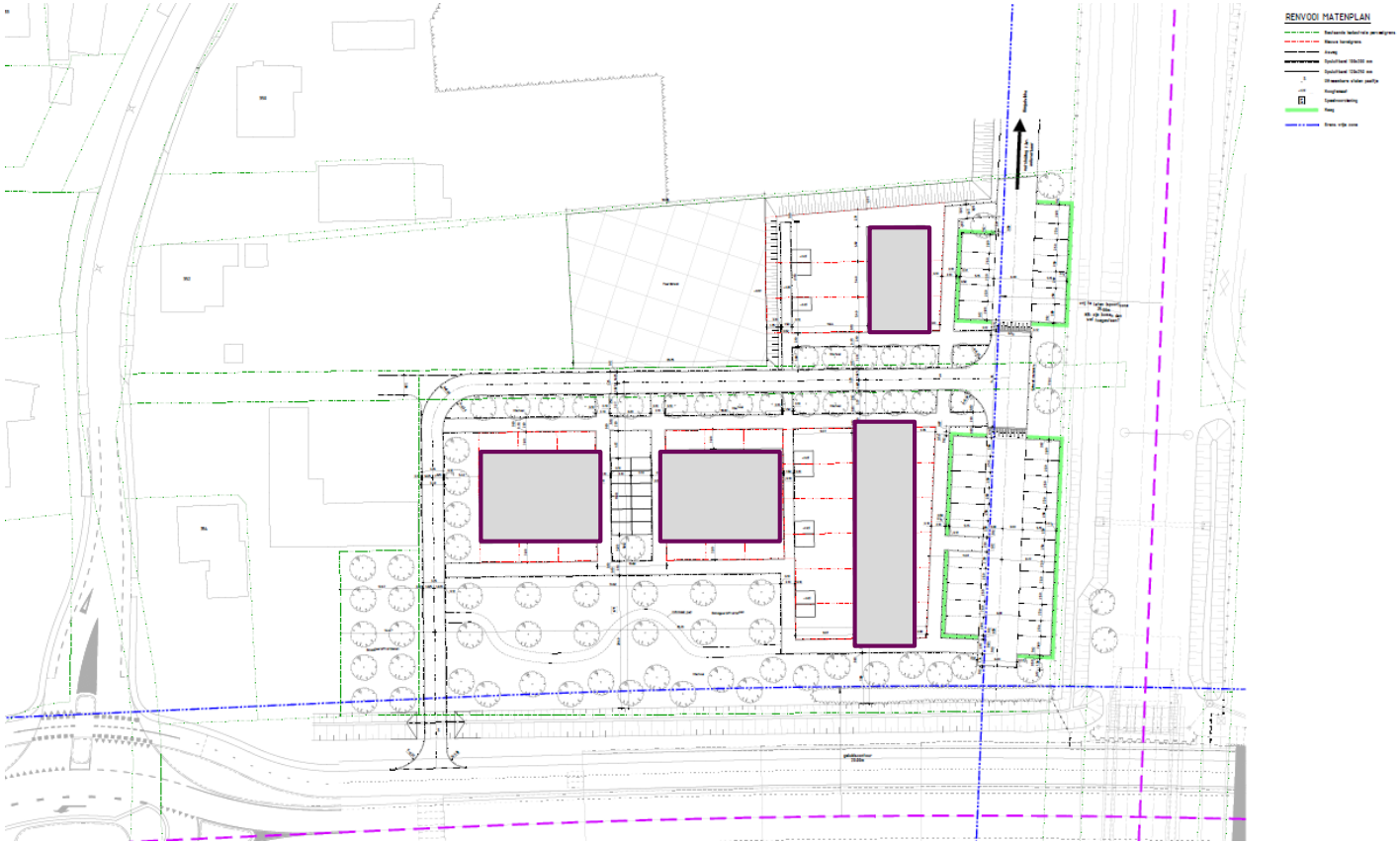


Bestemmingsplan



bestemming ‘Woongebied – Uit te werken’ > uitwerkingsplan

Concept verkavelingsplan



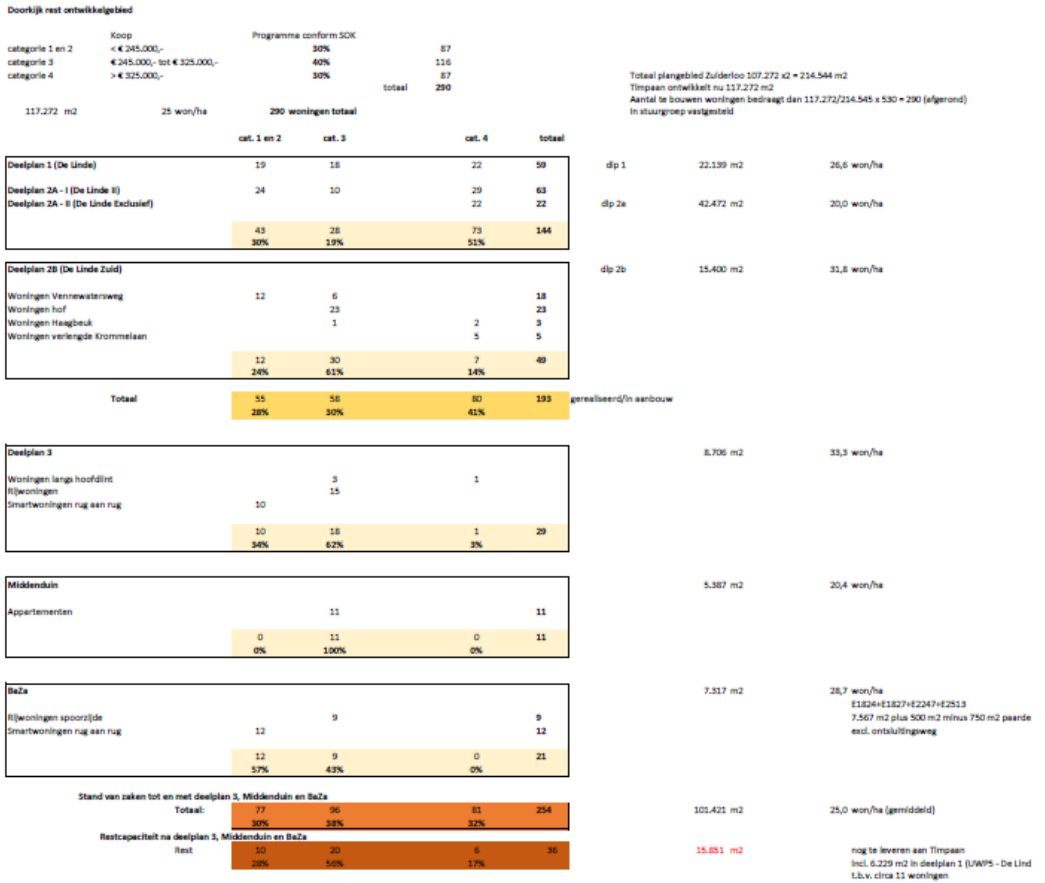
21 woningen

12 woningen cat. 2
9 woningen cat. 3
geen woning cat. 4

Volkshuisvestelijke verhouding:
57/43/00

28,7 woningen per hectare

Concept verkavelingsplan



Doorkijk rest ontwikkelgebied

	Koop	Programma conform SOK		
categorie 1 en 2	< € 245.000,-	30%	87	
categorie 3	€ 245.000,- tot € 325.000,-	40%	116	
categorie 4	> € 325.000,-	30%	87	
		totaal	290	

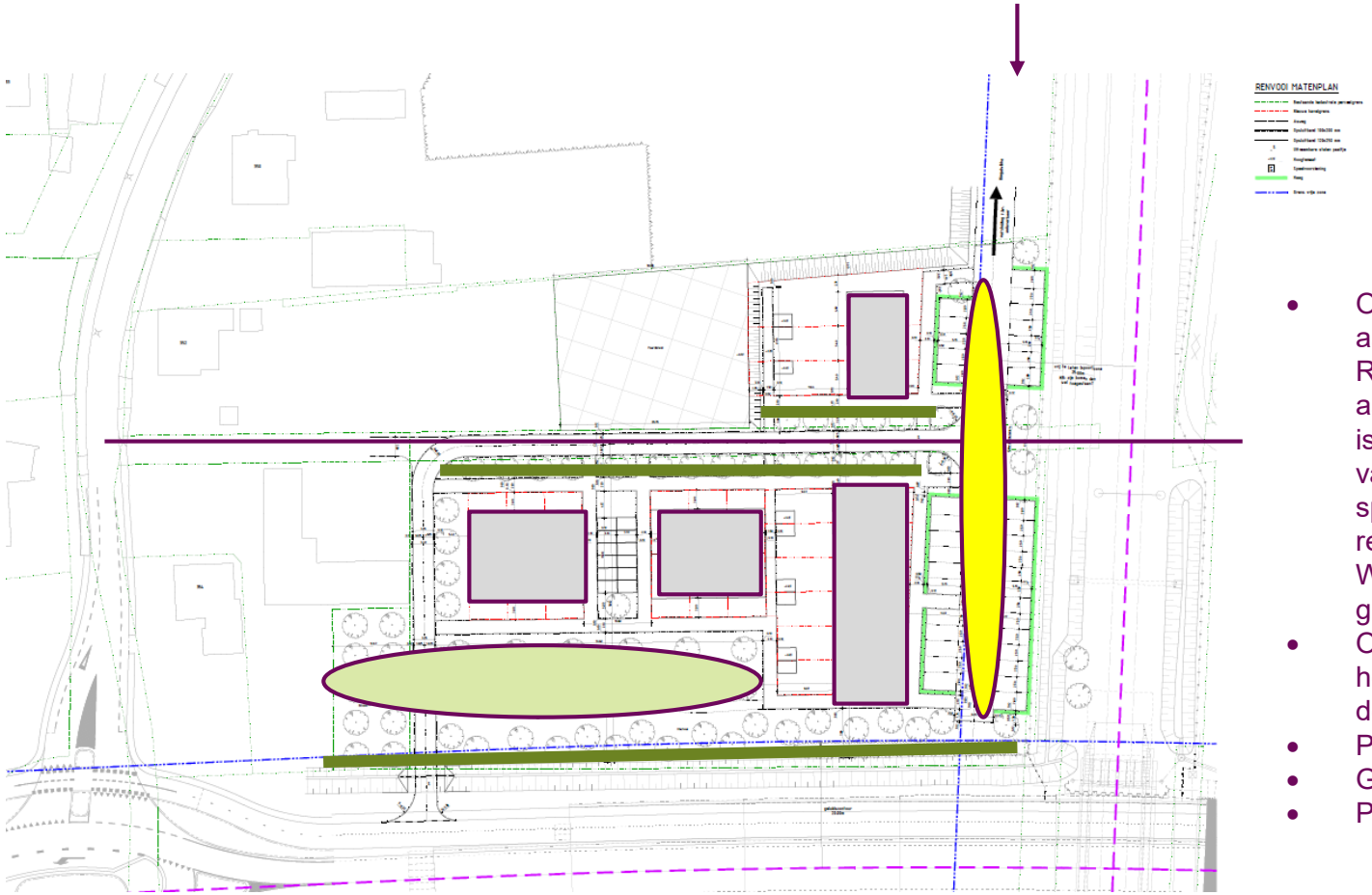
117.272 m2 — 25 won/ha — 290 woningen totaal

Totaal plangebied Zuiderloo 107.272 x2 = 214.544 m2
Timpaan ontwikkelt nu 117.272 m2
Aantal te bouwen woningen bedraagt dan 117.272/214.545 x 530 = 290 (afgerond)
In stuurgroep vastgesteld

	cat. 1 en 2	cat. 3	cat. 4	totaal			
Deelplan 1 (De Linde)	19	18	22	59	dlp 1	22.139 m2	26,6 won/ha
Deelplan 2A - I (De Linde II)	24	10	29	63			
Deelplan 2A - II (De Linde Exclusief)			22	22	dlp 2a	42.472 m2	20,0 won/ha
	43	28	73	144			
	30%	19%	51%				
Deelplan 2B (De Linde Zuid)					dlp 2b	15.400 m2	31,8 won/ha
Woningen Vennewatersweg	12	6		18			
Woningen hof		23		23			
Woningen Haagbeuk		1	2	3			
Woningen verlengde Krommelaan			5	5			
	12	30	7	49			
	24%	61%	14%				
Totaal	55	58	80	193	gerealiseerd/in aanbouw		
	28%	30%	41%				
Deelplan 3						8.706 m2	33,3 won/ha
Woningen langs hoofdlint		3	1				
Rijwoningen		15					
Smartwoningen rug aan rug	10						
	10	18	1	29			
	34%	62%	3%				
Middenduin						5.387 m2	20,4 won/ha
Appartementen		11		11			
	0	11	0	11			
	0%	100%	0%				
BaZa						7.317 m2	28,7 won/ha
							E1824+E1827+E2247+E2513
Rijwoningen spoorzijde		9		9			7.567 m2 plus 500 m2 minus 750 m2 paarde
Smartwoningen rug aan rug	12			12			excl. ontsluitingsweg
	12	9	0	21			
	57%	43%	0%				
Stand van zaken tot en met deelplan 3, Middenduin en BaZa							
Totaal:	77	96	81	254		101.421 m2	25,0 won/ha (gemiddeld)
	30%	38%	32%				
Restcapaciteit na deelplan 3, Middenduin en BaZa							
Rest	10	20	6	36		15.851 m2	nog te leveren aan Timpaan
	28%	56%	17%				Incl. 6.229 m2 in deelplan 1 (UWP5 - De Lind
							t.b.v. circa 11 woningen

- De woningbouwverdeling na BaZa is 30% categorie 1 en 2, 38% categorie 3 en 32% categorie 4 (30/38/32).
- Na BaZa dient er nog steeds en vooral in categorie 1, 2 en 3 te worden gebouwd.
- Na realisatie van BaZa is ruim 88% van de woningen Timpaan gerealiseerd (254 van de 290).
- Circa 86% van het ontwikkelgebied Timpaan is geleverd en bebouwd.
- De gemiddelde dichtheid na realisatie van BaZa bedraagt 25,0 woningen per hectare.

Stedenbouw



- Ontsluiting plangebied – Parallel aan spoor, aansluitend op dse Ringelwikke Nb Een rechtstreekse aantakking op de Vennewatersweg is niet (meer) mogelijk als gevolg van de aanleg van de spoorwegondertunneling. Voor een rechtstreeks aansluiting op de Westerweg ontbreekt het aan gemeentelijk eigendom.
- Oude tracé Krommelaan in ere hersteld – Smal profiel begeleid door houtwallen (nieuw)
- Parkeren
- Groen
- PM Reacties

Stedenbouw



Stedenbouw

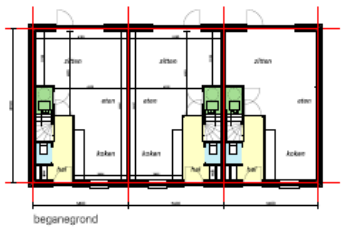


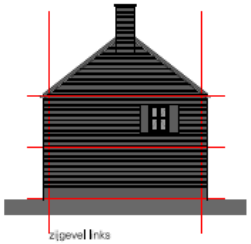
Architectuur

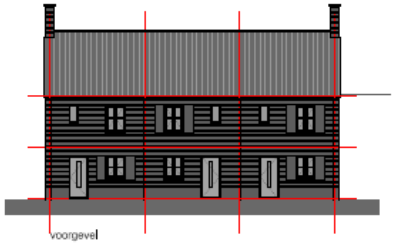


Rijwoningen cat. 3 – blok van 6

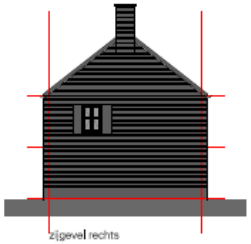
Architectuur

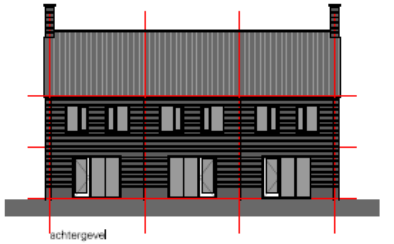


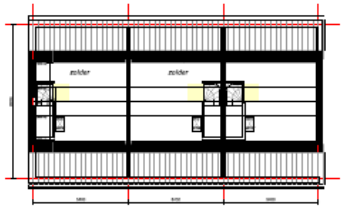


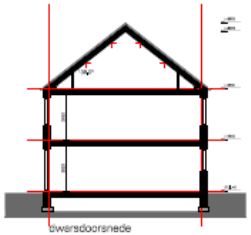


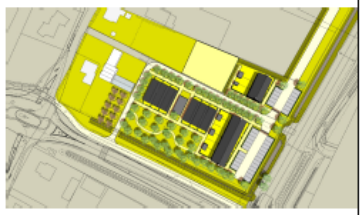












Leijh, Kappelhoff, Seckel, van den Dobbelsteen, architecten.

Voorlopig ontwerp / VOORLOPIG / VO-02B

Rijwoningen cat. 3 – blok van 3

Stedenbouw



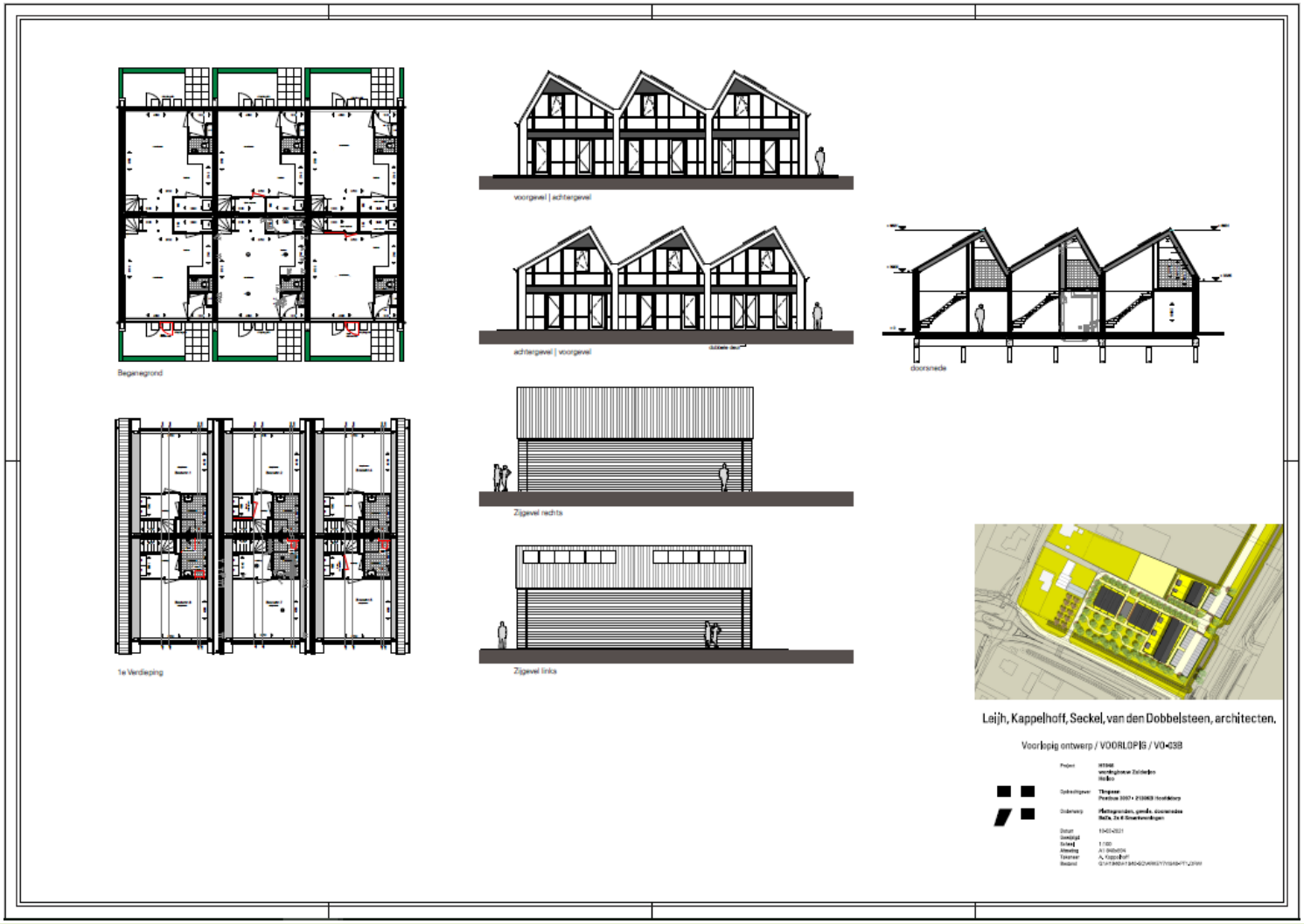
Stedenbouw



Stedenbouw



Architectuur



Smartwoningen rug-aan-rug

2 blokken van 6

Stedenbouw



Planning

Planning korte termijn

- 28 juni 2021: raadsinformatieavond (beeldvorming)
- 5 juli 2021: raadscommissie (ter bespreking, oordeelsvorming)
- 13 juli 2021: B&W (vaststelling verkavelingsplan)
- 17 augustus 2021: B&W (ter inzage legging ontwerp uitwerkingsplan)

Vervolgplanning bij benadering (indicatief)

- 26 augustus t/m 6 oktober 2021: het ontwerp uitwerkingsplan ligt ter inzage voor eventuele zienswijzen
- 19 oktober 2021: B&W (vaststelling uitwerkingsplan)
- 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

GEMEENTE
HEILOO