BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Rob Opdam, namens het college
bespreken in	Met de Raad van Heiloo commissie, maandag 13 september 2021
onderwerp	**Zuiderloo, concept verkavelingsplan 'E2036' (Krommelaan)**
datum	1 september 2021
bijlagen	3

Inleiding
De gemeente heeft begin 2020 een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van het perceel E2036 in Zuiderloo.
Eigenaar heeft conform de hierover opgenomen bepalingen in de intentieovereenkomst een concept verkavelingsplan opgesteld voor het perceel E2036.
Het concept verkavelingsplan wordt conform raadsbesluit d.d. 7 oktober 2019 geagendeerd voor bespreking in de raadscommissie. Het college besluit vervolgens tot vaststelling van een verkavelingsplan met inachtneming van de naar voren gebrachte zienswijzen vanuit de raadscommissie.

Ligging
Het perceel bevindt zich aan de zuidzijde van de Krommelaan op het deel tussen Haagbeuk en Kennemerstraatweg. De ontwikkeling beperkt zich tot het perceel E2036. Naastgelegen percelen zijn niet bij de ontwikkeling betrokken. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 925 m2 en is circa 20 meter breed. De locatie wordt tijdens de bouw via de zuid ontsloten (via Deelplan 3 Timpaan).

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. Het verkavelingsplan met referentiebeelden treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 1a t/m c.**

Ontwerp op hoofdlijnen
- Woningen: De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vier woningen onder één dak in kwadrantvorm. De ontwikkeling bestaat hiermee uit de realisatie van vier zogenaamde kwadrantwoningen. Goot- en bouwhoogte bedragen 3,5 resp. 9 meter.
- Woningtypologie:
    - 2 categorie 2 koopwoningen
    - 2 categorie 3 koopwoningen
- Ontsluiting plangebied: Twee van de vier woningen worden ontsloten via de Krommelaan. De andere twee woningen worden aangesloten via de nieuwe c.q. nog te realiseren ontsluiting in Deelplan 3 Timpaan, meer zuidelijk gelegen.
- Groen: De aanwezige houtwallen aan de zijde van de Krommelaan blijven behouden. Voor de ontsluiting van de woningen aan deze zijde wordt gebruik gemaakt van de bestaande opening in de houtwal.

- Parkeren: De parkeernorm is 1,55 parkeerplaats voor een categorie 2 woning en 1,85 parkeerplaats voor een categorie 3 woning. De parkeerbehoefte vanuit het bouwplan bedraagt hiermee 7 parkeerplaatsen. Bij de categorie 3 woningen worden twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn ontsloten via de zuidzijde (via een dam in de nog te realiseren greppel binnen Deelplan 3 Timpaan). In de parkeerbehoefte van de categorie 2 woningen wordt voorzien door de aanleg van een parkeerhof met vier parkeerplaatsen aan de zijde van de Krommelaan. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via de bestaande opening in de houtwal en worden via de Krommelaan ontsloten. De parkeerplaatsen zijn openbaar en kunnen ook door bewoners/bezoekers van de woningen aan de Krommelaan worden gebruikt. De totale parkeercapaciteit binnen het plan bedraagt hiermee 8 parkeerplaatsen, waarmee in de parkeerbehoefte van het plan (7 parkeerplaatsen0 wordt voorzien.
- Architectuur: Het ontwerp voor woningbouw op het perceel E2036 sluit nauw aan bij de inhoud van de stedenbouwkundige visie en het beeldregieplan voor Zuiderloo. Hierin ligt het accent op vertrouwde en harmonieuze architectuur in een comfortabel woonmilieu. Aansluiting wordt verder gevonden bij het karakter van de Krommelaan. Bebouwing ligt terug ten opzichte van de houtwal en is beperkt qua goot- en bouwhoogte.

Communicatie
Het concept verkavelingsplan is gepresenteerd tijdens een informatieavond op 9 juni 2021. De plannen zijn hierbij door de gemeente en de eigenaar/initiatiefnemer gepresenteerd. Omwonenden zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om op de plannen te reageren. De gelegenheid hiervoor is geboden tot en met 9 juli 2021. Gedurende deze periode is één reactie verkregen. De reactie (geanonimiseerd) treft u bijgaand aan (**bijlage 2**).
Inhoudelijk wordt er nog niet op de reacties gereageerd. Allereerst wordt het concept verkavelingsplan in raadscommissie besproken. De raadscommissie neemt kennis van de reactie en geeft haar eigen zienswijze. Het college besluit vervolgens met inachtneming van de reactie van bewoners/omwonenden en de zienswijzen vanuit de raadscommissie.
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 3**.
Uitgangspunten:

- *Bespreking 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 (indicatief en op hoofdlijnen)

- 9 september 2021: raadsinformatieavond (beeldvorming)
- 13 september 2021: commissie Openbare Ruimte (ter bespreking, oordeelsvorming)
- 28 september 2021: B&W (vaststelling verkavelingsplan)
- eind september/begin oktober 2021: besluit en ondertekening posterieure overeenkomst
- medio november 2021: ter inzagelegging ontwerp uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. zienswijzen
- medio januari 2022: besluit vaststelling uitwerkingsplan door college
- eind januari 2022: terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. beroep
- medio maart 2022: uitwerkingsplan onherroepelijk (in geval er geen beroep wordt aangetekend) en mogelijkheid afgifte omgevingsvergunning
- januari t/m maart 2022: opstellen inrichtingsplan openbare ruimte, vervolgens bestek en aanbesteding werk (gemeente)
- tweede kwartaal 2022: start bouwrijp (gemeente)
- derde kwartaal 2022 (na bouwvak): start bouw (exploitant)
- derde kwartaal 2023: start woonrijp (gemeente), uitgaande van een jaar bouwtijd

Bijlagen

Bijlage 1a t/m c: concept verkavelingsplan E2036 (Krommelaan)
Bijlage 2: reactie van omwonenden geanonimiseerd
Bijlage 3: raadsbesluit inbreng deelplannen Zuiderloo in raadscommissie