GEMEENTE HEILOO

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

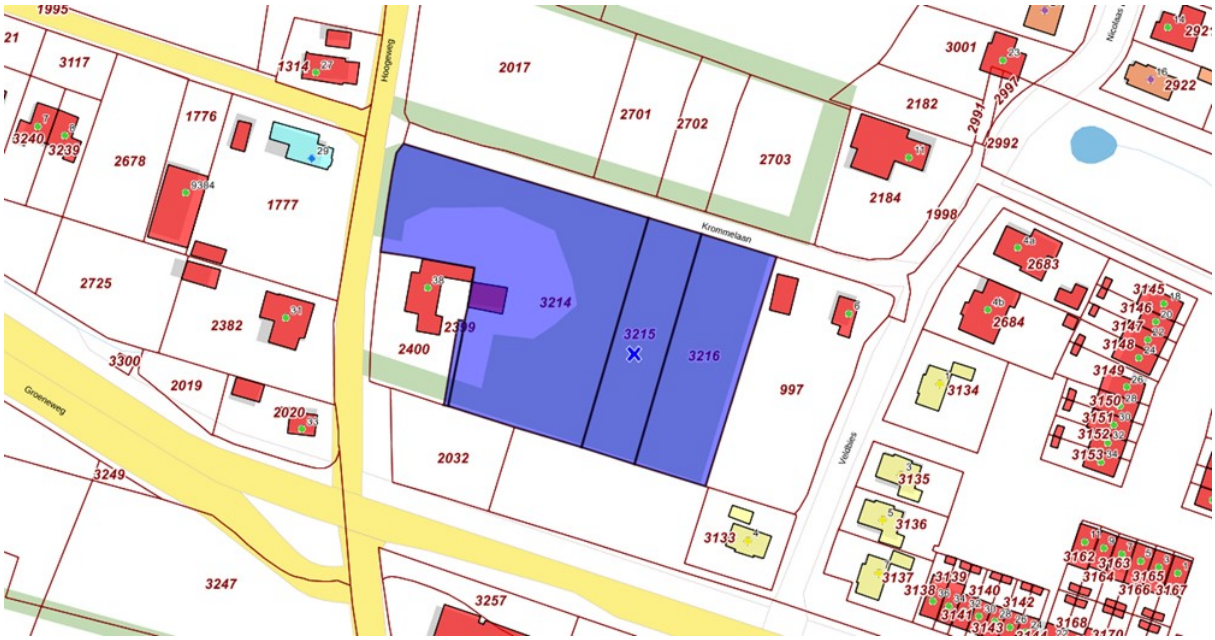
aan	de gemeenteraad
van	Rob Opdam, namens het college
bespreken in	Met de Raad van Heiloo - raadscommissie, maandag 20 december 2021
onderwerp	**Zuiderloo, concept verkavelingsplan 'E3214 E3216 E2399' (Liguster)**
datum	24 november 2021
bijlagen	5

Inleiding

De gemeente heeft op 17 november 2020 een intentieovereenkomst gesloten met een grondeigenaar in Zuiderloo over de realisatie van woningbouw in het kader van de ontwikkeling Zuiderloo.
Eigenaar heeft conform de hierover opgenomen bepalingen in de intentieovereenkomst een concept verkavelingsplan opgesteld. Het betreft een verkavelingsplan voor de percelen E3214, E3216 en E2399.
Het concept verkavelingsplan wordt conform raadsbesluit d.d. 7 oktober 2019 geagendeerd voor bespreking in de raadscommissie. Het college besluit vervolgens tot vaststelling van het verkavelingsplan met inachtneming van de reactie vanuit de raadscommissie.

Ligging

De percelen liggen aan weerszijden van perceel E3215. Dit perceel moet nog door de gemeente worden aangekocht en is bedoeld voor ontsluiting van Zuiderloo en het plangebied.



Afbeelding 1 Links van het perceel E3215 de percelen E3214 en E2399 en rechts daarvan het perceel E3216

Stedenbouw en inrichting
Het concept 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 concept verkavelingsplan met een eerste schetsontwerp voor de woningen treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 1.**

Ontwerp op hoofdlijnen

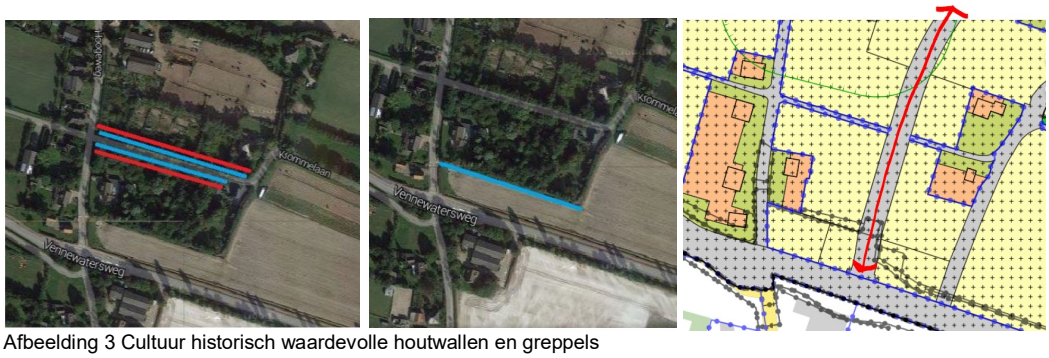
- Woningen: In totaal worden 21 woningen gerealiseerd; 12 appartementen in één blok, 6 vrijstaande woningen waarvan 2 aan de Hoogeweg, en 3 rijwoningen.
- De max. goot- en bouwhoogte voor de grondgebonden woningen bedraagt volgens het bestemmingsplan max. 6 resp. 10 meter daar waar nu 6 resp. 10,60 wordt gevraagd. Met gebruikmaking van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van 10% op maatvoering e.d. kan het huidige voorstel worden gerealiseerd. De max. bouwhoogte van het appartementencomplex is max. 12 meter, daar waar nu 9,72 meter wordt aangehouden.
- Woningtypologie:
    - 12 categorie 2 koop- of huurwoningen (tot €248.000,- resp. €752,33/maand*)
    - 3 categorie 3 koop- of huurwoningen (tot €344.000,- resp. €962,08/maand*)
    - 6 categorie 4 koop- of huurwoning (vanaf €344.000,- resp. €962,08/maand*)

  *op basis van tabel 2021
- Ontsluiting plangebied: Voor de ontsluiting van de westelijk gelegen woningen (2 vrijstaand) wordt de Hoogeweg gebruikt. Overige woningen worden ontsloten via de doorgetrokken c.q. verlengde Liguster. De Liguster krijgt uiteindelijk aansluiting op de Vennewatersweg. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2 Ontsluiting plangebied

- Groen: De cultuurhistorisch waardevolle houtwal aan de zijde van de Krommelaan (categorie 1) is in de planvorming geïntegreerd. Deze wordt in het kader van de planvorming versterkt en van nieuwe beplanting voorzien. De cultuurhistorisch waardevolle greppel aan de zuidzijde (categorie 2a) bevindt zich op de grens van het plangebied en blijft eveneens bestaan.In het kader van de reconstructie van de Vennewatersweg wordt de greppel iets verbreed. Onderstaand de situering van de betreffende elementen (afbeelding 3). De afbeeldingen komen uit de Notitie ‘Cultuurhistorische waardevolle groenstructuren in Zuiderloo’ d.d. 21 juli 2015. Daar waar noodzakelijk worden ze doorkruist met de hoofdinfrastructuur van de verlengde Liguster. Zie uitsnede verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Zuiderloo hieronder.



Afbeelding 3 Cultuur historisch waardevolle houtwallen en greppels

- Parkeren: De parkeernorm voor Zuiderloo is 1,55 parkeerplaats voor een categorie 2 woning, 1,85 parkeerplaats voor een categorie 3 woning en 2,1 parkeerplaats voor een categorie 4 woning. De parkeerbehoefte vanuit het bouwplan bedraagt hiermee 37 parkeerplaatsen. Rekening is gehouden met de aanleg van 10 parkeerplaatsen. Hiervan liggen er 14 op ‘eigen erf’ (bij de vrijstaande woning (2x) en bij de kopse rijwoningen (1x). Het parkeren voor de appartementen en de bezoekers liggen in een parkeerkoffer (20x) en aan de weg daarnaar toe (3x). In totaal 37 parkeerplaatsen. In de parkeerbehoefte van het plan wordt op deze wijze voorzien.
- Architectuur: Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij het beeldregieplan voor Zuiderloo. De Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo (ARKH) heeft het plan inmiddels in concept beoordeeld. De voornaamste opmerkingen betreffen het appartementengebouw: dit springt er in massa, architectuur en kleur tussenuit en vraagt om aanvullend collegiaal overleg. De rest is conform beeldregieplan in te passen. **Zie bijlage 2.**

Communicatie
Het concept verkavelingsplan is op 20 oktober 2021 door initiatiefnemer toegestuurd aan direct omwonenden van de Zilverschoon. Daarbij zijn omwonenden tot 17 november 2021 in de gelegenheid gesteld om te reageren. Bijgaand treft u de uitnodigingsbrief. Over de inhoud is afstemming geweest met de gemeente. Zie **bijlage 3**. Er is één reactie ontvangen. Zie **bijlage 4**. Dit betreft een positieve reactie. Ontwikkelaar Kuin heeft verder contact gehad met direct aanwonenden. Aanwonenden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de plannen en Kuin heeft afspraken gemaakt over zaken als erfafscheidingen en dergelijke.

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)

- 13 december 2021: raadsinformatieavond (beeldvorming)
- 20 december 2021: raadscommissie (ter bespreking, oordeelsvorming)
- 4 januari 2022: B&W (vaststelling verkavelingsplan)
- eind januari 2022: besluit en ondertekening posterieure overeenkomst
- begin april 2022: ter inzagelegging ontwerp uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. zienswijzen
- medio mei 2022: besluit vaststelling uitwerkingsplan door college
- begin juni 2022: terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. beroep
- medio juli 2022: uitwerkingsplan onherroepelijk (in geval er geen beroep wordt aangetekend) en mogelijkheid afgifte omgevingsvergunning
- mei t/m juli 2022: opstellen inrichtingsplan openbare ruimte, vervolgens bestek
- derde kwartaal 2022: start bouwrijp (exploitant, gelijktijdig met bouwrijp verlengde Liguster)
- vierde kwartaal 2022 (na bouwvak): start bouw (exploitant)
- vierde kwartaal 2023: start woonrijp (exploitant, gelijktijdig met woonrijp verlengde Liguster), uitgaande van een jaar bouwtijd

Bijlagen

Bijlage 1: concept verkavelingsplan E3214, E3216 en E2399 (Liguster Zuid)
Bijlage 2: advies Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Heiloo
Bijlage 3: uitnodigingsbrief inspraakreactie d.d. 20 oktober 2021
Bijlage 4: geanonimiseerde reactie omwonende
Bijlage 5: raadsbesluit inbreng deelplannen Zuiderloo in raadscommissie