BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Rob Opdam, namens het college
bespreken in	Met de Raad van Heiloo commissie, maandag 5 juli 2021
onderwerp	**Zuiderloo, concept verkavelingsplan 'BaZa' (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. ½ = 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 BaZa bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied Zuiderloo, aan de westzijde van het spoor, tussen spoor en Westerweg, direct ten noorden van de Vennewatersweg.

Aantallen woningen, woningbouwcategorisering en dichtheid
Het verkavelingsplan biedt ruimte aan 21 woningen;
12 woningen cat. 2 en 9 woningen cat. 3. **Zie bijlage 1 en 2**; bijlage 1 - concept verkavelingsplan, bijlage 2a - vogelvluchten/impressies en bijlage 2b - voorlopig ontwerp voor de woningen.
De woningbouwverdeling is 12/09/00 (57% cat. 1 en 2, 43% cat. 3 en 0% cat.4).
De dichtheid binnen het plandeel bedraagt 28,7 woningen per hectare. Dit is ten opzichte van het gemiddelde van 25 woningen per hectare relatief hoog, maar elders is in lagere dichtheden gebouwd, dus hier kan gecompenseerd.

Doorkijk i.r.t. ontwikkelgebied en te behalen doelen
Bij de totstandkoming van het verkavelingsplan voor BaZa is rekening gehouden met de invulling van bovengenoemde locaties. Het aandeel categorie 4 woningen is op basis hiervan naar beneden bijgesteld. Om dezelfde reden is voor wat betreft het aandeel categorie ½ en 3 woningen binnen de locatie BaZa juist hoog ingezet.
Bijgaand schema geeft de stand van zaken qua woningaantallen, woningdichtheid en ontwikkelgebied na realisatie van de locatie BaZa. **Zie bijlage 3**.

- De woningbouwverdeling na BaZa is 30% categorie 1 en 2, 38% categorie 3 en 32% categorie 4 (30/38/32).
- Na BaZa dient er dus nog steeds en vooral in categorie 1, 2 en 3 te worden gebouwd. Na realisatie van BaZa is bijna 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.

Eerstvolgende gronden die in beeld zijn voor ontwikkeling door Timpaan zijn:

- locatie Sprenkeling;
- restgronden in deelplan 1 (UWP5 - De Linde).
- Met deze locaties kan worden voorzien in de levering van het afgesproken aantal m2's aan Timpaan, zijnde 117.272 m2.

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. 15 februari 2021 treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 4 – punt 6**.

Ontwerp op hoofdlijnen

- Ontsluiting plangebied: De locatie BaZa wordt ontsloten via een nog aan te leggen ontsluitingsweg parallel aan het spoor. De ontsluitingsweg sluit aan op de Ringelwikke, meer noordelijk gelegen. 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: De Vennewatersweg heeft de rol van de Krommelaan, als oostwestverbinding tussen de Kennemerstraatweg en de Westerweg ooit overgenomen. De spoorwegovergang ter hoogte van de Krommelaan verdween en daarmee ook het wegprofiel aan de westzijde van het spoor. Binnen voorliggend verkaveling komt de Krommelaan (als cultuurhistorische lijn) weer terug. Uitgangspunt is de realisatie een smal wegprofiel en een begeleiding met houtwallen. Op onderdelen kan het wegprofiel, w.o. de verbinding met de Westerweg, nog niet helemaal worden gerealiseerd. Deze delen worden in eventuele toekomstige ontwikkelingen rondom het plangebied meegenomen. De Krommelaan wordt alleen functioneel voor langzaamverkeer (voetgangers en fietsers).
- Woningen: Langs het spoor bevinden zich rijwoningen in twee blokken van resp. 3 en 6 woningen. Deze woningen zijn met het front naar het spoor gericht. De achtertuinen bevinden zich op het westen. Geluidstechnisch is dit een haalbare optie. Achter de rijwoningen worden 12 zogenaamde smartwoningen gerealiseerd in twee blokken van elk 6 woningen. De smartwoningen bevinden zich rug-aan-rug en kennen daarmee enkel voortuintjes.
- Woningtypologie:
  - 9 categorie 3 rijwoningen, twee lagen met kap, aan het spoor.
  - 12 zogenaamde smartwoningen in een 'rug-aan-rug' variant in de overgang van nieuw naar bestaand aan de Westerweg.
- Parkeren: Het parkeren voor de woningen wordt zoveel als mogelijk gekoppeld aan de ontsluitingsweg parallel aan het spoor. Hiermee wordt de afstand die bebouwing tot het spoor moet aanhouden vanwege geluid niet alleen functioneel ingevuld, maar is het ook mogelijk de rest van het gebied vooral groen in te richten en de verharding tot een minimum te beperken.

Consequentie hiervan is wel dat de bewoners van de smartwoningen rug-aan-rug op afstand parkeren.
- Architectuur: Het ontwerp voor de woningen op de locatie BaZa 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. De rijwoningen, opgedeeld in een rij van 3 en een rij van 6 woningen, krijgen een eigen, stoere uitstraling in de sfeervolle landelijke omgeving. Qua architectuur wordt aangesloten op de architectuur van de schuurwoningen gelegen aan de Ringelwikke. De Smartwoningen, een uitgekiend woonconcept van Timpaan, waarbij betaalbaarheid wordt gecombineerd met een efficiënt ingedeelde plattegrond, krijgen een bij de locatie passend kleur- en materiaalgebruik.
- Groen: De bestaande houtwal aan de Vennewatersweg wordt hersteld. Daarnaast wordt het systeem van houtwallen versterkt door herintroductie van houtwallen langs de 'Krommelaan'. Ten zuiden van de smartwoningen rug-aan-rug wordt het gebied zoveel als mogelijk groen ingericht met gras en fruitbomen. Parkeerkoffers worden met groene hagen omzoomd.

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 26 maart tot 23 april 2021).
De reacties treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 5**. Op één reactie na betreffen het reacties waarmee de interesse in het project en de te bouwen woningen wordt geuit. Eén reactie betreft de ontsluiting van het gebied. Geopperd wordt een directe aansluiting op de Westerweg te realiseren.
Inhoudelijk wordt er nog niet op de reacties gereageerd. Allereerst wordt het concept verkavelingsplan in de raadscommissie besproken. De raadscommissie 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 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 6**.
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

Planning korte termijn

- 11 mei 2021: B&W (concept verkavelingsplan naar raadscommissie)
- 28 juni 2021: raadsinformatieavond (beeldvorming)
- 5 juli 2021: raadscommissie (ter bespreking, oordeelsvorming)
- 20 juli 2021: B&W (vaststelling verkavelingsplan – 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 verkavelingsplan BaZa Timpaan
Bijlage 2a en 2b: vogelvluchten/impressies plus voorlopig ontwerp woningen
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