

RAADSVOORSTEL

Gemeenteraad	: Heiloo
Raadsvergadering	: 8 mei 2017
Voorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 20 maart 2017
Portefeuillehouder(s)	: Fred Dellelijn
Commissie	OR
Commissie	: 19 april 2017
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	:
Team	: Plannen en Projecten
Opsteller(s)	: Theo Bentvelsen
Telefoonnummer	: 072-535 6769
Datum B&W besluit	: 28 maart 2017
Bijlagen:	: 1

Onderwerp	Vaststellen Kadernota Zandzoom Heiloo
------------------	---------------------------------------

Voorgesteld besluit

1. De Kadernota Zandzoom vaststellen
2. De Kadernota Zandzoom te hanteren als kaderstellend document voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers in Zandzoom

Geheimhouding

- ☒ Nee
☐ Ja

RAADSVOORSTEL**1 INLEIDING**

In de periode van 20 oktober tot en met 30 november 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten Zandzoom, die op 3 oktober 2016 in de raad van Heiloo is behandeld.

In het najaar van 2016 is een groot aantal gesprekken gevoerd met initiatiefnemers in het gebied. Voorts zijn er inspraakreacties ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Uit voornoemde gesprekken en inspraakreacties blijkt dat er grote belangstelling is om tot ontwikkeling van woningbouw in Zandzoom te komen. Deze initiatieven nopen de gemeente ertoe om voor de ontwikkeling van het gebied duidelijke kaders te stellen. In de commissie Openbare Ruimte van 23 november 2016 is uitgebreid gediscussieerd over het gewenste programmatische beeld voor Zandzoom. De commissie concludeerde dat er verdere uitwerking en discussie nodig was. De nu voorliggende Kadernota Zandzoom geeft richting aan deze discussie over het gewenste toekomstige beeld voor Zandzoom. Met deze nota geeft het college haar visie op Zandzoom en doet het college voorstellen voor de kaders die nu nodig zijn.

Het doel van de Kadernota is om de ruimtelijke samenhang van de ontwikkeling van het gebied Zandzoom te borgen, en richting te geven aan het proces om te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De nota legt randvoorwaarden neer op het gebied van o.a. programmering, duurzaamheid, fasering en uitvoering voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Dit alles met als doel om een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu te creëren, dat beantwoordt aan de behoefte van de huidige en toekomstige generaties. Voorliggende kadernota wordt gebruikt in het proces van het sluiten van anterieure overeenkomsten en vormt de basis voor het exploitatieplan en bestemmingsplan.

De Kadernota is het resultaat van voortschrijdend inzicht. Ingeval er in de Kadernota onderwerpen worden besproken, die ook aan bod zijn gekomen in de Nota van Uitgangspunten, is de tekst van de Kadernota leidend.

1.1 Doel advies

Doel van het advies is het bieden van een nadere toelichting ten behoeve van de behandeling van de Kadernota Zandzoom in de raad.

2 KEUZERUIMTE

Uw raad heeft de keuze om de Kadernota vast te stellen of niet. Indien u verkiest de Kadernota niet vast te stellen, heeft dit een vertragende werking op het proces van het sluiten van anterieure overeenkomsten en het opstellen van het bestemmingsplan Zandzoom en exploitatieplan. Dit heeft een effect op het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan. De periode van het voorbereidingsbesluit loopt tot 21 december 2017. Vóór die tijd dient het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan ter visie te worden gelegd.

2.1 Beleidskaders

2.1.1 Lokaal Beleid

Toekomstvisie Heiloo 2030

In de Structuurvisie wordt uitgegaan van een bevolkingsomvang die groeit tot 23.000 à 25.000 inwoners in 2030, met een evenwichtige bevolkingsopbouw. Daarbij is aangegeven dat de ontwikkeling van woningbouw zich concentreert tot de oorspronkelijke strandwal, waarbij het accent de komende jaren ligt op het gebied tussen spoorlijn en Kennemerstraatweg ten zuiden van de Vennewatersweg. De gebieden ten westen van de spoorlijn en ten oosten van de Kennemerstraatweg worden gehandhaafd met het oog op verwachte vraag naar woningen in meer landelijke woonmilieus. Het beeld van Heiloo als enkelvoudige bebouwingkern omringd door groen en landelijk gebied is daarmee gehandhaafd.

Collegeprogramma

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende doelstelling(en) uit het collegeprogramma 2014 - 2018:

- 2.1.1. Heiloo heeft een groen en open karakter dat behouden dient te blijven. Het buitengebied van Heiloo niet bebouwen.
- 2.1.2. Heiloo stelt zich naar ontwikkelaars, collectief particulier opdrachtgeverschap (C.P.O.) projecten en individuele bouwers faciliterend op en voert in beginsel geen actieve grondpolitiek.
- 2.1.3. Bij het uitwerken van de bouwplannen worden demografische ontwikkelingen betrokken en wordt uitgegaan van de kracht van Heiloo als mooie, groene gewilde woon- en vestigingsgemeente met vele faciliteiten.
- 2.1.4. Uitgangspunt bij het bouwen van woningen is de behoefte van de (woon)consument.
- 2.1.5. Voor de leefbaarheid in wijken is het belangrijk een gedifferentieerd woningaanbod te hebben.
- 2.3.1. Goede verbindingen over de weg voor al het langzame en snelle verkeer in Heiloo.

2.1.2 Provinciale, landelijke en Europese wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3 ADVIES

3.1 Toelichting op het advies

In de Kadernota komen de volgende thema's aan de orde:

- Bepaling van het ontwikkelgebied in Zandzoom en de open ruimten
- Verdeling van het aantal woningen per deelgebied
- De randvoorwaarden voor de categorisering in Zandzoom
- Het financiële kader voor de ontwikkeling van het gebied
- De fasering van de gebiedsontwikkeling
- De maatregelen die genomen worden om tot een duurzame ontwikkeling te komen
- De civieltechnische randvoorwaarden bij de ontwikkeling
- De systematiek van de anterieure overeenkomsten

Voor een deel zijn dit de thema's waarover bij eerdere behandeling in de raad nadere discussie nodig was. Anderzijds komen deze thema's voort uit de noodzaak voor duidelijke kaderstelling bij de ontwikkeling van Zandzoom.

De Kadernota loopt vooruit op het bestemmings- en exploitatieplan Zandzoom, en vormt een belangrijk richtinggevend document. De Kadernota wordt daarom behandeld in uw raad van 8 mei 2017 ter vaststelling. Op basis van de Kadernota zal er met initiatiefnemers in het gebied in gesprek worden gegaan om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Aan de hand van een ruimtelijke analyse is het ontwikkelgebied Zandzoom bepaald. Via een aantal stappen is het 'bruto plangebied' teruggebracht tot een gebied van circa 80 hectare dat daadwerkelijk beschikbaar is als ontwikkelgebied voor de 1.100 woningen. Vervolgens is dit ontwikkelgebied ingevuld en gestructureerd, zodat een samenhangende wijk ontstaat die recht doet aan het groene woonmilieu waarover al in de structuurvisie Zandzoom en de daarop volgende documenten (o.a. het bestemmingsplan Zandzoom 2005 en de stedenbouwkundige visie) wordt gesproken. Dit heeft geleid tot een globaal stedenbouwkundig plan dat het programma voor Zandzoom op een kwalitatief aantrekkelijke wijze kan opvangen.

Het woningbouwprogramma is nader uitgewerkt in hoofdstuk drie van de nota. Op basis van resultaten uit het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 wordt een woningbouwprogramma voorgesteld, waarbij ruimte is voor de verschillende categorieën. Het programma richt zich op de actuele vraag van de woonconsument, en deze vraag zal ook in de toekomst gemonitord worden. Vanuit de overheidstaak om te zorgen voor een verantwoord aantal sociale huurwoningen zullen er in Zandzoom minimaal 90 worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ingezet op 130 woningen in de sociale koopsector. Bij het midden en duur-segment zal ook aandacht zijn voor vrije sector huur. Met dit programma ontstaat een ruim en groen woonmilieu, met een sterke relatie naar het onderliggende landschap.

In het bestemmingsplan en exploitatieplan van Zandzoom zal een fasering van de ontwikkeling worden opgenomen. Bij het opstellen van deze fasering spelen verschillende invalshoeken een rol, zoals eigendomssituatie, bereikbaarheid, techniek en bouwlogistiek, regie op het aanbod van woningen, woonmilieu en categorisering, de afzetbaarheid van de woningen, de verhouding van kosten en opbrengsten en het beperken van overlast. In de Kadernota wordt op basis hiervan een voorstel voor fasering gedaan. Ook hierbij geldt dat de fasering en uitvoering van de bouwlocaties (jaarlijks) kan worden aangepast, zodat ingespeeld kan worden op de actuele ontwikkelingen.

De ambitie en speerpunten op het gebied van duurzaamheid in Zandzoom zijn in deze nota verder uitgewerkt. Met als achtergrond het vastgestelde duurzaamheidsbeleid voor Heiloo wordt een zeer hoge ambitie voor Zandzoom geformuleerd. Het streven is om van Zandzoom een gasloze wijk te maken, met het gebruik van lokale bodembronnen voor warmte en koude levering. De ambitie is om 'nul-op-de meter' woningen te realiseren. Daarnaast zijn de thema's 'gezondheid' en 'circulair bouwen' de leidende thema's voor duurzaam Zandzoom. Zandzoom kan ruimte bieden aan experimenten in de nieuwe woonwijk. Voor deze ambities is nadere uitwerking nodig. In overeenkomsten met private partijen worden deze ambities vastgelegd.

Een zorgvuldige aanleg van de openbare ruimte is van belang voor een prettige leefomgeving. Hoe er in Zandzoom met het water wordt omgegaan, speelt daarbij een essentiële rol. In overleg met het Hoogheemraadschap is een actueel waterstructuurplan voor Zandzoom opgesteld. Uitgangspunt is om het water zoveel mogelijk te infiltreren, en de

afwatering plaats te laten vinden door middel van een greppelstructuur. Een aanvullend DIT-riool (drainage, infiltratie en transport) zorgt er voor dat hoge grondwaterstanden worden gereguleerd, waardoor het gebied beperkt hoeft te worden opgehoogd.

In de nieuw te ontwikkelen deelgebieden van Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel (één voor afvalwater en één voor rioolwater) aangelegd. Passend bij de toekomstige bebouwing van het gebied is een nieuw rioleringssysteem ontworpen. Het bouwrijpmaken is integraal beschouwd samen met de aanleg van de riolering en de greppels.

In het document Inrichtingsprincipes en profielen Zandzoom (IPOR Zandzoom) wordt de kwaliteit van de openbare ruimte nader beschreven. Met deze kaders als uitgangspunt zal de realisatie door marktpartijen en gemeente worden uitgevoerd.

In Zandzoom zijn cultuurhistorische waardevolle groenstructuren aanwezig (houtwallen e.d.). Inzet is om de waardevolle groenstructuren veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart op te nemen en er privaatrechtelijke afspraken over te maken.

Na vaststelling van de Kadernota zal er voor initiatiefnemers de mogelijkheid zijn om met de gemeente anterieure overeenkomsten te sluiten. In deze anterieure overeenkomsten komen o.a. het programma, de locatie-eisen en het kostenverhaal aan bod. In het najaar van 2017 zal het ontwerp bestemmingsplan Zandzoom in procedure worden gebracht, gelijk met het ontwerp exploitatieplan Zandzoom.

3.2 Overwegingen van het college

In het najaar van 2016 is een groot aantal gesprekken gevoerd met initiatiefnemers in het gebied. Daarnaast heeft het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom ter inzage gelegen. Er is grote belangstelling in het gebied om tot woningbouwontwikkeling te komen. Om de initiatieven in goede banen te leiden is de Kadernota Zandzoom opgesteld. Deze nota biedt vanuit de ambitie om tot ruimtelijke samenhang in het gebied te komen nadere kaders voor de verdere ontwikkeling.

3.3. Regionale samenwerking en couleur lokaal

De intentieverklaring voor wonen in het groen is al in maart 2004 door de provincie Noord-Holland, de gemeente Heiloo en de gemeente Castricum ondertekend. Dit planconcept strekt zich uit over het gehele gebied tussen Heiloo en Limmen. Het planconcept is vervolgens door de gemeente Heiloo uitgewerkt in het bestemmingsplan Zandzoom 2005. Het aantal te bouwen woningen in Zandzoom komt voort uit de afspraken die in het kader van de RAP (Regionaal Actieprogramma) zijn gemaakt.

Bij de uitwerking van het planconcept wonen in het groen naar de situatie van Zandzoom Heiloo, is rekening gehouden met het bijzondere karakter van het gebied. Dit vertaalt zich in het bijzonder in de aandacht voor de greppels en houtwallen, het groene en duurzame woonmilieu en de aandacht voor en de inpassing van een bijzondere cultuurhistorisch element (het Kapelbos van Onze Lieve Vrouwe ter Nood).

3.4 Participatie, samenspel

Bij het opstellen van de Kadernota is gekeken naar de inspraakreacties en de wensen van de private initiatiefnemers en ontwikkelaars in het gebied. Voorts hebben de uitkomsten van het woonwensenonderzoek invloed op de voorstellen ten aanzien van categorisering.

3.5 Risico's

Op grond van artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening dient er binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw een bestemmingsplan vastgesteld te worden. Het niet tijdig vaststellen van een bestemmingsplan leidt tot ruimtelijke en financiële risico's. Er is dan geen actueel planologisch regime, waardoor geen ruimtelijke sturing mogelijk is. Ook vervalt het recht op

het invorderen van leges. De Kadernota is een belangrijke stap in het actualiseringsproces om tot een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan te komen.

3.6 Financiën

Dekking ambtelijke uren en producten

De kosten voor het opstellen van de Kadernota, het exploitatieplan en het bestemmingsplan worden gedekt door de post 'project Zandzoom'.

Dekking kosten ontwikkeling bestemmingsplan

Het uitgangspunt is een minimaal financieel sluitende exploitatie. Zoals het zich nu laat aanzien, op basis van de huidige uitgangspunten, is er geen gemeentelijke financiële voorziening nodig in het kader van het exploitatieplan. De gemeente stuurt er op om naar de toekomst een faciliterend grondbeleid in te zetten. Alleen bij urgente gevallen kan in het kader van goede ruimtelijke ordening en leefomgeving sprake zijn van een actief grondbeleid, inclusief wettelijke mogelijkheden. Gronden die opbrengsten genereren worden eerst ontwikkeld om zo gelden te kunnen genereren voor investeringen in het openbaar gebied voor de verdere ontwikkeling van Zandzoom.

3.7 Communicatie

De Kadernota is een gemeentelijk product voor de gemeente zelf, en wordt niet voor inspraak ter inzage gelegd. Na bestuurlijke behandeling is de nota een openbaar document. Voor de belanghebbenden zal een informatieve bijeenkomst gehouden worden. De uitgangspunten uit de nota worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan Zandzoom. Deze ontwerpen zullen in het najaar 2017 ter inzage worden gelegd. Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan eenieder zijn zienswijzen indienen.

4. UITVOERING, PLANNING en ORGANISATIE

De planning is erop gericht om in het najaar het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan ter visie te leggen. Dit betekent dat het college tot aan de zomer de tijd heeft anterieure overeenkomsten te sluiten. Daarna zullen deze verwerkt dienen te worden in het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan. Nadat het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan in het college en de commissie OR zijn besproken, zullen deze ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Binnen drie maanden na afloop van de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan zullen voornoemde plannen ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

5. ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Achterliggende documenten zijn het woonwensenonderzoek en de beleidsnotitie cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren Zandzoom-gebied. Deze documenten zijn opgenomen in aparte raadsvoorstellen.

6. ADVIES RAADSCOMMISSIE

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 19 april 2017 het volgende geadviseerd:

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

Kadernota Zandzoom



De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester