

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Fred Dellelijn, namens het college

bespreken in raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 20 september 2017

onderwerp **Zuiderloo, Verkavelingsplan Westerweg 340-342**
datum 31 augustus 2017
bijlagen 2

Inleiding

Ons college is op 12 juni 2017 een intentieovereenkomst aangegaan met Steen Beheer Zuid-Scharwoude B.V., rechtsgeldig vertegenwoordigd door A. Henselmans. De intentieovereenkomst heeft betrekking op voorgenomen ontwikkeling van de percelen Westerweg 340 en 342. Henselmans heeft conform de hierover opgenomen bepalingen in de intentieovereenkomst een verkavelingsplan opgesteld. Alvorens het verkavelingsplan door het college kan worden vastgesteld, wordt het plan ter bespreking aan de commissie Openbare Ruimte voorgelegd. Het college kan vervolgens besluiten met kennis van de door de verschillende raadsfracties ingebrachte zienswijzen.

Doel bespreking

Bespreken van het verkavelingsplan voor de locatie Westerweg 340-342 (Henselmans).

Toelichting

De intentieovereenkomst heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen op twee percelen aan de Westerweg. Het betreft de percelen E2270 en E447, plaatselijk bekend Westerweg 340-342, met een grootte van 6.960 m² resp. 2.180 m², totaal 9.140 m².

Eerste stap in het vervolgproces is de vaststelling van een verkavelingsplan. Na vaststelling van het verkavelingsplan kan een anterieure of posterieure overeenkomst worden voorbereid, afhankelijk van de beschikbaarheid van een vastgesteld exploitatieplan.

De basis voor het verkavelingsplan is gelegen in het visiedocument 'Inrichtingsplan Westerweg 340 Heiloo – werkboek 2' d.d. 22 augustus 2017. Volgens deze visie worden in totaal 18 woningen gerealiseerd. Twee woningen worden gerealiseerd binnen een bestaande, gedetailleerde bestemming 'Gemengd' uit het bestemmingsplan Zuiderloo (2015). Voor de overige woningen dient een uitwerkingsplan te worden opgesteld en in procedure te worden gebracht.

Uitgegaan wordt van een aantal vrijstaande woningen in het lint. Ter plaatse van de gedetailleerde bestemming gaat het om een vervanging van de aanwezige woningen. Voor de rest gaat het om extra woningen c.q. invulling van bestaande 'gaten' in het lint. De positie van woningen volgt de verkavelingsrichting van het aanwezige eigendom. Dit betekent dat de woningen versprongen c.q. getrap t.o.v. de weg zijn gepositioneerd. Naast woningen in het lint worden ook woningen in de restruimte achter het lint, tussen achtererven van de nieuw kavels aan het lint en het spoor, gerealiseerd. Het betreft 12 rijwoningen in de categorieën 1 en 2. De 12 rijwoningen worden gerealiseerd in twee blokken van elk 6 woningen. De twee blokken aan het spoor zijn haaks op de verkavelingsrichting geplaatst en staan hiermee enigszins verdraaid en versprongen ten opzichte van het spoor.

Het woningbouwprogramma binnen de uit te werken delen van de locatie bestaat uit 4 vrijstaande woningen in categorie 4 en 12 rijwoningen in categorie 1 en 2. De volkshuisvestelijke woningbouwverdeling in percentages komt hiermee uit op 75-0-25 (75% categorie 1/2, 0% categorie 3 en 25% categorie 4). Strikt genomen is dit in afwijking van de verdeling die is afgesproken en vastgesteld voor de ontwikkelingen in Zuiderloo. Deze verdeling gaat van de verhouding 40-30-30. Deze verhouding is echter vooral bedoeld om te garanderen dat er voldoende woningen in het goedkope segment worden gebouwd. Voorliggend plan voorziet in ruime mate in dit segment.

De rijwoningen worden ontsloten via een weg langs het spoor die aansluit op de Hoogeweg. Deze weg kan een vervolg krijgen richting het zuiden. Hiermee ontstaat niet alleen de mogelijkheid om eventuele woningen op de achtererven van de woningen Westerweg 344 e.v. te realiseren en te ontsluiten, maar ook de mogelijkheid om de locatie BaZa via deze weg te bereiken. De locatie BaZa ligt direct ten noorden van de Vennewatersweg en is in eigendom bij de gemeente. Ontsluiting van de locatie BaZa vindt nu rechtstreeks op de Vennewatersweg plaats. Met realisatie van de ondertunneling van het spoor ter hoogte van de Vennewatersweg komt deze op ontsluiting echter te vervallen. Alternatieve ontsluitingsmogelijkheden via de Hoogeweg zijn schaars en in ieder geval qua breedte beperkt. Een ontsluiting via de noord zou om die reden een goed alternatief zijn.

De rijwoningen zijn op 25 meter uit het spoor geplaatst. Geluidsonderzoek moet nog uitwijzen of hiertoe ook daadwerkelijk de mogelijkheid bestaat. De visie gaat vooralsnog uit van de realisatie van een zogenaamde 'dove gevel' aan de zijde van het spoor. Zo nodig kan aan deze zijde een extra 'schil' worden toegevoegd (binnen de 25 meter vanuit het spoor). Deze 'schil' kan worden voorzien van garages en bijkeukens en functioneren als extra geluidsbuffer.

De ontsluiting van de rijwoningen ligt aan de westzijde, dus aan de binnenzijde van de planontwikkeling. De ontsluiting bestaat uit een voetpad, aansluitend op de ontsluitingsweg voor auto's. Zo nodig of desgewenst kan deze structuur ook worden doorgezet richting het zuiden ((i.h.k.v. de eventuele woningbouw op de achtererven van Westerweg 344 e.v.)).

De rijwoningen worden gerealiseerd in een zogenaamde 'schuurarchitectuur'. De inrichting van het openbaar gebied sluit aan bij de vormgeving van een 'boeren erf'.

Centraal in het plangebied ligt in oost-westrichting een 'boerenpad' begeleid door groen. Deze vormt een dwarsverbinding tussen de achterontsluiting en het bestaande lint.

De aanwezige stolp blijft in principe gehandhaafd, maar zal, gezien de bouwkundige staat waarin deze zich bevindt, als bijgebouw bij een nieuw te bouwen woning fungeren.

In totaal worden 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Gemiddeld wordt hiermee een norm van bijna 2 parkeerplaatsen per woning gehaald. De parkeerplaatsen liggen deels op eigen terrein (12 stuks) en deels in de openbare ruimte (21 stuks). Afhankelijk van de noodzaak van realisatie van een extra geluidsbuffer tussen rijwoningen en spoor in de vorm van garages wordt een deel van de openbare parkeerplaatsen alsnog privé.

Uitgegaan wordt van circa 7.280 m² uitgeefbaar. Het uitgeefbaarheidspercentage komt hiermee op bijna 82%. Dit percentage is relatief hoog vanwege de ligging aan de Hoogeweg en het ontbreken van een noodzaak om veel meer ontsluiting te realiseren. De dichtheid bedraagt op basis van 18 woningen circa 20 woningen per hectare.

Het verkavelingsplan is in overleg met de verschillende beleids- en uitvoerende disciplines binnen de BUCH opgesteld. Bij de uitwerking is een aantal uitgangspunten meegenomen, waaronder de stedenbouwkundige visie, het waterstructuurplan en het kwaliteitshandboek voor de openbare ruimte. Ook is intensief overleg gevoerd met de stedenbouwkundige.

Vervolg

Na bespreking tijdens de raadsinformatieavond op 5 september en bespreking in de raadscommissie Openbare Ruimte van 20 september wordt het plan – al dan niet voorzien van een enkele wijziging – aan het college ter vaststelling aangeboden. Met vaststelling van het verkavelingsplan kan de anterieure/posterieure overeenkomst worden voorbereid. Indien daarover overeenstemming is bereikt, wordt een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Met vaststelling van het verkavelingsplan wordt ook het inrichtingsplan voorbereid. Dit wordt opnieuw in de commissie OR gebracht.

Bijlage 1 Concept-verkavelingsplan v2 d.d. 22 augustus 2017

Bijlage 2 Werkboek v2 d.d. 22 augustus 2017