

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Fred Dellelijn, namens het college

bespreken in raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 20 september 2017

onderwerp Zuiderloo, Inrichtingsplan UWP4-BPD
datum 31 augustus 2017
bijlagen 3

Inleiding

Eind 2014 heeft ons college een vaststellings- en samenwerkingsovereenkomst gesloten met het huidige Bouwfonds Property Development (BPD) over de (her)ontwikkeling van UWP 1 (nieuw plan ter vervanging van het oorspronkelijke) en de ontwikkeling van UWP 4.

In het kader van deze overeenkomst is het verkavelingsplan voor UWP4 opgesteld. Dit verkavelingsplan is een toelichting tijdens de raadsinformatieavond op 6 juni en een bespreking in de commissie Openbare Ruimte van 21 juni op 18 juli 2017 door ons college vastgesteld. Thans ligt het inrichtingsplan voor. Het inrichtingsplan betreft de inrichting van de openbare ruimte. Met het inrichtingsplan kan het bouw- en woonrijp maken van het gebied worden voorbereid (in bestek en bestekstekeningen).

Alvorens het inrichtingsplan door ons college wordt vastgesteld, wordt het plan ter bespreking aan de commissie Openbare Ruimte voorgelegd. Ons college kan vervolgens besluiten met kennis van de door de verschillende raadsfracties ingebrachte zienswijzen.

Doel bespreking

Bespreken van het inrichtingsplan UWP4-BPD.

Toelichting

UWP4 biedt ruimte aan 34 woningen in de categorieën 3 en 4. Hiertoe is de mogelijkheid omdat KW/BPD in het verleden al woningen in de categorieën 1 en 2 heeft gebouwd. Het gaat om 17 rijwoningen in blokjes van 3, 4 en 5 woningen, 10 twee-onder-één-kap-woningen en 7 vrijstaande woningen.

Vooralsnog zijn er twee mogelijke varianten. Variant 1 gaat uit van ontwikkeling van het totale gebied door BPD. Variant 2 is toegevoegd omdat er een mogelijkheid bestaat om een aantal vierkante meters uit te geven aan bewoners van de Kennemerstraatweg. De vraag hiertoe is ooit door deze bewoners gesteld en kan in positieve zin worden beantwoord. Bewoners dienen echter nog te worden benaderd.

Vooralsnog is er nog geen voorkeur aan te wijzen voor één van beide varianten. Om de voorbereidingen en de planning niet te frustreren, is er voor gekozen het inrichtingsplan vooralsnog te baseren op variant 1. Mocht tot een verkoop aan de bewoners van de Kennemerstraatweg kunnen worden gekomen, dan wordt het plan hierop aangepast. Dit is mogelijk omdat het geen grootschalige c.q. structurele wijziging betreft.

Het inrichtingsplan betreft de inrichting van de openbare ruimte. Met het inrichtingsplan kan het bouw- en woonrijp maken van het gebied worden voorbereid (in bestek en bestekstekeningen). Vervolgens kan het werk worden aanbesteed; allereerst het bouwrijp maken en na de bouw van de betreffende woningen door BPD, het woonrijp maken.

Het inrichtingsplan volgt de opzet van het verkavelingsplan. Basis is één centrale entree met een cul-de-sac aan het einde van de straat. De auto kan dus slechts van één kant het plangebied in. Langzaam verkeer kan vanuit het woonbuurtje rechtstreeks naar de Krommelaan. Hierin is een verbinding gemaakt die ook in geval van calamiteiten kan worden gebruikt alsook voor ondergrondse infrastructuur. De bestaande houtwal aan de westzijde van het plangebied blijft behouden. Deze vormt deels de achtererfafscheiding van de nieuw te realiseren kavels. Voor het overige grenst de houtwal aan een achterpad ter ontsluiting van rijwoningen.

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een doorgaande greppel met onderhoudspad. De greppel is noodzakelijk voor de waterhuishouding van het totale gebied Zuiderloo en staat om die reden in verbinding met meer noordelijk en zuidelijk gelegen greppelstructuren (bestaand of in het kader van de ontwikkelingen in het gebied nog aan te leggen). Het onderhoudspad van 3 meter breed is aan de oostzijde gelegd zodat het ook kan fungeren als ontsluitingsmogelijkheid van achtererven van woningen aan de Kennemerstraatweg. Deze wens is in het verleden geuit. Het betreft geen ontsluitingsmogelijkheid voor auto's. Ook wordt geen verharding aangelegd.

Het parkeren geschiedt voornamelijk op eigen erf en in een parkeercoffer. Om in de parkeerbehoefte te voorzien is daarbij een aantal plaatsen binnen het straatprofiel benodigd. Deze zijn verspreid over het gebied neergelegd; 8 stuks in totaal.

Het inrichtingsplan is in overleg met de verschillende beleids- en uitvoerende disciplines binnen de gemeente Heiloo 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 en is het inrichtingsplan voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het op 7 december 2015 vastgestelde bestemmingsplan Zuiderloo heeft voor het door BPD te ontwikkelen gebieden een directe bouwtitel, wat inhoudt dat hiervoor geen uitwerkingsplan behoeft te worden vastgesteld. De uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 19 oktober 2016 is niet van invloed op het vorenstaande.

Vervolg

Na bespreking tijdens de raadsinformatieavond op 5 september en de raadscommissie Openbare Ruimte van 20 september wordt het inrichtingsplan – al dan niet voorzien van een enkele wijziging – aan het college ter vaststelling aangeboden. Met vaststelling wordt het bouwrijpmaken verder voorbereid. Het college verleent hiertoe de opdracht. Het vastgestelde inrichtingsplan vormt daarenboven de opmaat voor een aanvraag omgevingsvergunning. Streven is gericht op een start bouw aan het begin van het eerste kwartaal van 2018. Bouw van de woningen volgt op de bouw van de woningen in UWP1. Van de 68 woningen die hier kunnen worden gebouwd zijn inmiddels 48 in de verkoop gegaan.

Bijlage 1	Inrichtingsplan UWP4-BPD
Bijlage 2	Verkavelingsplan UWP4 - BPD variant 1 d.d. 11/7/2017
Bijlage 3	Verkavelingsplan UWP4 - BPD variant 2 d.d. 11/7/2017