

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Rob Opdam, namens het college

bespreken in raadscommissie Openbare Ruimte, woensdag 16 december 2020

onderwerp Zuiderloo, concept verkavelingsplan 'Middenduin' (Timpaan)
datum 25 november 2020
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 samenwerkings-overeenkomst 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. 1 en 2 = max. €245.000,- en cat. 3 is max. €325.000,-). 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 of in ontwikkeling; 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 rest (59 woningen) wordt naar verwachting gebouwd op de locaties BaZa, Sprengeling en resterende bouwgrond in UWP5 – De Linde.

Ligging

De locatie Middenduin bevindt zich in het midden van de ontwikkeling Zuiderloo, tussen deelplan 2a en de Krommelaan, tussen Nicolaas Blokkerlaan en de Haagbeuk.

Aantallen woningen, woningbouwategorisering en dichtheid

Het verkavelingsplan biedt ruimte aan 11 appartementen in één appartementencomplex; 11 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 00/100/00 (0% cat.1 en 2, 100% cat. 3 en 0% cat.4).

De dichtheid binnen het plandeel bedraagt 20,4 woningen per hectare. Dit is ten opzichte van het gemiddelde van 25 woningen per hectare relatief laag, maar elders is in hogere dichtheden gebouwd, dus hier wordt gecompenseerd. Bovendien is een deel van de locatie als leefgebied voor de rugstreeppad ingericht c.q. in te richten. De beschikbare m2's te bebouwen gebied is daarmee beperkt dan elders.

Doorkijk i.r.t. ontwikkelgebied en te behalen doelen

Bij de totstandkoming van het verkavelingsplan voor deelplan 3 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 3 woningen binnen deelplan 3 juist hoog ingezet. Dit geldt ook voor de locatie Middenduin.

Bijgaand schema geeft de stand van zaken qua woningaantallen, woningdichtheid en ontwikkelgebied na realisatie van deelplan 3 en Middenduin. Zie bijlage 3.

- De woningbouwverdeling na deelplan 3 en Middenduin is 28% categorie 1 en 2, 37% categorie 3 en 35% categorie 4 (28/37/35).
- Na deelplan 3 en Middenduin dient er dus nog steeds en vooral in categorie 1, 2 en 3 te worden gebouwd. Na realisatie van deelplan 3 en Middenduin is ruim 80% van de woningen Timpaan gerealiseerd (233 van de 290).
- Circa 80% van het ontwikkelgebied Timpaan is geleverd en bebouwd.
- De gemiddelde dichtheid na realisatie van deelgebied 3 en Middenduin bedraagt 24,8 woningen per hectare.

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. 5 oktober 2020 treft u bijgaand aan. Zie bijlage 4 – punt 10.

Ontwerp op hoofdlijnen:

- Het bouwblok bestaat uit 11 appartementen met een woonoppervlakte van circa 75 tot 85 m² per woning.
- De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen en ontsloten middels een centraal trappenhuis met lift.
- De footprint van het appartementencomplex is 20 bij 25 meter.
- Het complex bestaat uit drie lagen van elk drie meter. De bouwhoogte blijft daarmee ruim onder de in het bestemmingsplan toegestane hoogte van 12 meter (uitwerkingsregels).
- Om te voorkomen dat een plat dak scherp zou contrasteren met de kappen in de omgeving zijn in de gevels op subtiële wijze verticale muurdammen aangebracht. Deze steken aan de bovenzijde iets boven de dakrand uit doordat ze worden bekroond met een deksteen. Hierdoor ontstaat een verticale structuur die een statig en markant beeld oplevert.
- De buitenruimten (balkons) steken niet uit maar liggen binnen de bouwmassa. Verder liggen de buitenruimten aan de zijde van de Haagbeuk op de hoeken en aan de parkzijde in het midden van de gevel.
- De entree van het complex ligt aan de Haagbeuk. De entree wordt geaccentueerd door een luifel.
- De bergingen liggen onmiddellijk naast de entree in de onderste bouwlaag, in de noordoostelijke hoek.
- De bewoners kunnen parkeren in een groene parkeerbox met 21 parkeerplaatsen, waarvan 3 voor mindervaliden, aan de overkant van de Haagbeuk.

De inrichting van het gebied, o.a. de omgeving van de paddenpoelen, 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 17 oktober tot 16 november 2020). De reacties treft u bijgaand aan. Zie bijlage 5. Inhoudelijk is er nog niet op de reacties gereageerd. Allereerst wordt het concept verkavelingsplan in commissie besproken. De commissie 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 commissie.

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 commissie OR

De raad heeft op 7 oktober 2019 besloten om alleen verkavelingsplannen voor te leggen aan de commissie Openbare Ruimte.

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 op korte termijn

- 24 november 2020: B&W (concept verkavelingsplan naar commissie)
- 8 december 2020: raadsinformatieavond
- 16 december 2020: commissie Openbare Ruimte (ter bespreking)
- 5 januari 2021: B&W (vaststelling verkavelingsplan – ter inzage legging ontwerp uitwerkingsplan)

Vervolgplanning bij benadering (indicatief)

- 21 januari t/m 3 maart 2021: het ontwerp uitwerkingsplan ligt ter inzage voor eventuele zienswijzen
- 23 maart 2021: B&W (vaststelling uitwerkingsplan)
- 31 maart 2021: publicatie vaststelling uitwerkingsplan (Staatscourant en Uitkijkpost)
- 1 april t/m 12 mei 2021: het vastgestelde uitwerkingsplan ligt ter inzage voor eventueel beroep
- mei 2021: Aanvraag omgevingsvergunning
- derde kwartaal 2021: Start bouwrijp
- vierde kwartaal 2021: Start bouw

Bijlagen

Bijlage 1: concept verkavelingsplan Middenduin 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 commissie OR