

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 'Deelplan 3' (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. 1/2 = 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

Deelplan 3 bevindt zich aan de zuidkant van het plangebied Zuiderloo, tussen de Krommelaan en de Vennewatersweg, ten oosten van de Haagbeuk.

Aantallen woningen, woningbouwategorisering en dichtheid

Het verkavelingsplan voor deelplan 3 biedt ruimte aan 29 woningen;

10 woningen cat. 2, 18 woningen cat. 3 en 1 woning cat. 4. Zie bijlage 1 en 2; bijlage 1 - concept verkavelingsplan, bijlage 2a - vogelvluchten/impressies en bijlage 2b - voorlopig ontwerp voor de woningen.

De woningbouwverdeling is 35/62/03 (35% cat. 1 en 2, 62% cat. 3 en 3% cat.4).

De dichtheid binnen het plandeel bedraagt 33,3 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. Bovendien is een deel van de parkeeroplossing buiten het plangebied gedacht, op de locatie Zandbergen. Deze m²'s kunnen feitelijk worden meegeteld.

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 reeds ontwikkelde en nog te ontwikkelen 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 11.

Ontwerp op hoofdlijnen:

- Langs de Vennewatersweg is voorzien in een doorgaande straatwand die de verkeersroute visueel begeleidt. Conform het beeldregieplan Zuiderloo d.d. maart 2013 wordt hier “de nieuwe dorpsrand van Heiloo” gerealiseerd. De straatwand wordt verluchtigd door verticale accenten in de vorm van dwarsgeplaatste topgevels en dakkapellen. Ook de gemêleerde kleurstelling met aardtinten draagt bij aan een gevarieerd en aantrekkelijk straatbeeld en woonmilieu. Op stedenbouwkundig interessante kopgevels is voorzien in een venster waarmee ook de sociale veiligheid wordt versterkt.
- Aan de Haagbeuk wordt ingespeeld op de bebouwing van de overzijde. Hierdoor ontstaat een herkenbare en markante entree van één van de “woonlinten” door Zuiderloo. De architectuur sluit ook goed aan op de informele sfeer die de rest van de Haagbeuk kenmerkt.
- In het hart van Deelplan 3 is een rustige en chique witte kleurstelling voor de gevels gecombineerd met een diep-donkere dakpan. Deze kleurstelling komt ook voor in de woonblokken aan de Haagbeuk en de Vennewatersweg. Hierdoor blijft de hele buurt in harmonie.
- Aan de uiterste oostgrens van Deelplan 3 is een uitgekiend woonconcept, de Smartwoning, opgenomen. In dit concept wordt betaalbaarheid gecombineerd met een efficiënt ingedeelde plattegrond. Dit eigen concept van Timpaan draagt op eigen wijze bij aan de sfeer in de buurt. De woningen sluiten in kleur en materiaal aan op de overige woningen. De markante kapvorm draagt op subtiële wijze bij aan de beeldvariatie.
- Woningtypologie:
 - 10 categorie 3 rijwoningen, twee lagen met kap, aan de Vennewatersweg.
 - 3 categorie 3 rijwoningen onder één dak én 1 vrijstaande woning bij de entree van de wijk, zijnde Haagbeuk; samen met de 2^e 1 kap woning en de vrijstaande woning aan de overzijde van de Haagbeuk vormen zij de entree van de wijk Zuiderloo.
 - 5 rijwoningen in het hart van het deelplan, twee lagen met kap, tegenover de ontsluiting van Plan Schoen; samen met de woningen in Plan Schoen vormen zij een ‘hof’.

- 10 zogenaamde smartwoningen in een 'rug-aan-rug' variant in de overgang van nieuw naar bestaand aan de Kennemerstraatweg.
- Centrale ontsluiting van het plangebied vanaf de Haagbeuk met een aansluiting voor autoverkeer op Plan Schoen en een aansluiting voor langzaamverkeer op de Vennewatersweg.
- Parkeerkoffers aan de centrale ontsluitingsweg. Parkeerkoffers worden met groen omzoomd.
- Parkeren op eigen erf bij de cat. 4 woning aan de Haagbeuk.
- Oriëntatie van de woningen aan de Vennewatersweg op de Vennewatersweg. Parkeren voor deze woningen bevindt zich aan de achterzijde.
- Rekening is gehouden met de reconstructie van de Vennewatersweg, zowel bij de aansluiting van de Haagbeuk op de Vennewatersweg, als bij de woningen aan de Vennewatersweg. Rekening is gehouden met een geringe verbreding van het profiel van de Vennewatersweg ten koste van de ontwikkeling Zuiderloo (m2's zijn toebedeeld aan de Vennewatersweg en bekostiging vanuit het project Vennewatersweg is zeker gesteld in de stuurgroep Grote Projecten). Het voetpad voorlangs de woningen aan de Vennewatersweg is in verbinding gebracht met de Haagbeuk en het fietspad langs de Vennewatersweg.

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 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 korte termijn

- 8 december 2020: raadsinformatieavond
- 16 december 2020: commissie Openbare Ruimte (ter bespreking)
- 5 januari 2021: B&W (vaststelling verkevelingsplan – 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 verkevelingsplan deelplan 3 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