

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Rob Opdam, namens het college

besproken in Met de Raad van Heiloo commissie, maandag 23 mei 2022

onderwerp **Zuiderloo, gewijzigd verkavelingsplan 'E2036' (Krommelaan)**
datum 17 mei 2022
bijlagen 4

Inleiding

Het college heeft begin 2020 met een drietal grondeigenaren in Zuiderloo een intentieovereenkomst gesloten over de realisatie van woningbouw in het kader van de ontwikkeling Zuiderloo.

Eigenaren hebben conform de hierover opgenomen bepalingen in de intentieovereenkomst een verkavelingsplan opgesteld voor de percelen E2035, E2036 en E2122. Het verkavelingsplan is op 3 juni 2020 besproken in de raadscommissie en op 1 september 2020 door het college vastgesteld.

Eigenaren hebben naderhand geen overeenstemming weten te bereiken over de verdere uitwerking, allereerst in de vorm van een ondertekening van een te sluiten posterieure overeenkomst met de gemeente. Ondanks dat het college op 26 januari 2021 heeft besloten tot ondertekening van de posterieure overeenkomst, hebben eigenaren hier van afgezien.

Eigenaren hebben vervolgens de wens uitgesproken om de percelen zelfstandig c.q. perceels-gewijs te ontwikkelen. De eigenaar van perceel E2036 heeft daarbij te kennen gegeven evengoed meerdere woningen in de goedkopere woningbouwcategorieën, cat. 2 en cat. 3, te willen bouwen. Initiatiefnemer heeft daartoe een verkavelingsplan opgesteld.

Het verkavelingsplan is conform afgesproken werkwijze voorgelegd aan de raadscommissie op 13 september 2021. Voorafgaand daaraan is de raadscommissie op 6 september 2021 geïnformeerd tijdens een raadsinformatieavond (RIA) en is aan omwonenden gevraagd op de plannen te reageren. Het college heeft vervolgens met inachtneming van de zienswijzen vanuit de raadscommissie en de verkregen reacties vanuit omwonenden besloten tot vaststelling. Vaststelling heeft plaatsgevonden op 21 september 2021.

Initiatiefnemer heeft vervolgens geen kans gezien het plan financieel rond te krijgen. Gevraagd is om het volkshuisvestelijk programma te mogen wijzigen van 2 categorie 2 en 2 categorie 3 woningen naar 2 categorie 2 en 2 categorie 4 woningen.

Gezien de wijziging in het volkshuisvestelijk programma wordt het verkavelingsplan opnieuw ter bespreking aan de raadscommissie voorgelegd.

Ligging

Het perceel E2036 bevindt zich ten zuiden van de Krommelaan, tussen Haagbeuk en Kennemerstraatweg, direct ten noorden van deelplan 3 Timpaan aan de Vennewatersweg.



Afbeelding 1 In blauw perceel E2036

Volkshuisvestelijk programma

De wijziging van het verkavelingsplan betreft alleen het volkshuisvestelijk programma. Met de wijziging worden 2 categorie 4 in plaats van 2 categorie 3 woningen gerealiseerd. De realisatie van 2 categorie 2 woningen blijft overeind. Het programma bevat daarmee nog steeds eenzelfde en substantieel aandeel sociaal (50%). De volkshuisvestelijke verdeling wordt hiermee **50-0-50** in plaats van **50-50-0**, daar waar 40-30-30 in Zuiderloo de maatstaf is.

Voor het overige blijft het verkavelingsplan ongewijzigd. De verschuiving in programma leidt weliswaar tot een andere parkeernormering en daarmee een gewijzigde parkeerbehoefte, maar hiervoor zijn geen extra parkeerplaatsen nodig. De in het oorspronkelijke verkavelingsplan opgenomen 8 parkeerplaatsen voldoen in de behoefte van zowel het oude als het nieuwe plan. Onderstaand treft u de oude toelichting op het verkavelingsplan en de daarin opgenomen wijziging in **rood**.

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. Het verkavelingsplan met referentiebeelden treft u bijgaand aan. Zie bijlage 1a t/m c. De ontwikkeling beperkt zich tot het perceel E2036. Naastgelegen percelen zijn niet bij de ontwikkeling betrokken. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 925 m² en is circa 20 meter breed. De locatie wordt tijdens de bouw via de zuidzijde ontsloten (via Deelplan 3 Timpaan).

Ontwerp op hoofdlijnen:

- Woningen: De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van vier woningen onder één dak in kwadrantvorm. De ontwikkeling bestaat hiermee uit de realisatie van vier zogenaamde kwadrantwoningen. Goot- en bouwhoogte bedragen 3,5 resp. 9 meter.
- Woningtypologie:

- 2 categorie 2 koopwoningen
- 2 categorie 4 koopwoningen

Woningcategorie:	Categorie 1: tot € 210.900 (huurprijs tot € 633,25 per maand op basis van de maximale huurtoeslaggrens);
	Categorie 2: € 210.900,- tot € 255.000,- (huurprijs van € 633,25 per maand tot maximaal € 763,47 per maand op basis van de maximale huurtoeslaggrens);
	Categorie 3: € 255.000,- tot € 353.000,- (huurprijs van € 763,47 per maand tot maximaal € 988,00 per maand);
	Categorie 4: vanaf € 353.000,-
	Prijspeil 2022.

- Ontsluiting plangebied: Twee van de vier woningen worden ontsloten via de Krommelaan. De andere twee woningen worden aangesloten via de nieuwe c.q. nog te realiseren ontsluiting in Deelplan 3 Timpaan, meer zuidelijk gelegen.
- Groen: De aanwezige houtwallen aan de zijde van de Krommelaan blijven behouden. Voor de ontsluiting van de woningen aan deze zijde wordt gebruik gemaakt van de bestaande opening in de houtwal.
- Parkeren: De parkeernorm is 1,55 parkeerplaats voor een categorie 2 woning en 2,1 parkeerplaats voor een categorie 4 woning. De parkeerbehoefte vanuit het bouwplan bedraagt hiermee 8 parkeerplaatsen. Bij de categorie 4 woningen worden twee parkeerplaatsen per woning op eigen erf gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn ontsloten via de zuidzijde (via een dam in de nog te realiseren greppel binnen Deelplan 3 Timpaan). In de parkeerbehoefte van de categorie 2 woningen wordt voorzien door de aanleg van een parkeerhof met vier parkeerplaatsen aan de zijde van de Krommelaan. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via de bestaande opening in de houtwal en worden via de Krommelaan ontsloten. De parkeerplaatsen zijn openbaar en kunnen ook door bewoners/bezoekers van de woningen aan de Krommelaan worden gebruikt. De totale parkeercapaciteit binnen het plan bedraagt hiermee 8 parkeerplaatsen, waarmee in de parkeerbehoefte van het plan (8 parkeerplaatsen) wordt voorzien.
- Architectuur: Het ontwerp voor woningbouw op het perceel E2036 sluit nauw aan bij de inhoud van de stedenbouwkundige visie en het beeldregieplan voor Zuiderloo. Hierin ligt het accent op vertrouwde en harmonieuze architectuur in een comfortabel woonmilieu. Aansluiting wordt verder gevonden bij het karakter van de Krommelaan. Bebouwing ligt terug ten opzichte van de houtwal en is beperkt qua goot- en bouwhoogte.

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 tijdens een informatieavond op 9 juni 2021. De plannen zijn hierbij door de gemeente en de eigenaar/initiatiefnemer gepresenteerd. De presentatie treft u in de bijlage (**bijlage 2**).

Omwonenden zijn vervolgens in de gelegenheid gesteld om op de plannen te reageren. De gelegenheid hiervoor is geboden tot en met 9 juli 2021. Gedurende deze periode is één reactie verkregen. De reactie (geanonimiseerd) treft u bijgaand aan (**bijlage 3**). De reactie betreft opmerkingen, aanvullingen en vragen hebben vooral betrekking op de uitvoering en niet op het verkavelingsplan zelf.

Conform afgesproken werkwijze is het concept verkavelingsplan voorgelegd aan de raadscommissie. Een raadsinformatieavond is gehouden op 6 september 2021. Behandeling in de raadscommissie heeft plaatsgevonden op 13 september 2021. Vanuit de raadscommissie zijn geen zienswijzen naar voren gebracht die tot aanpassing van het verkavelingsplan moeten leiden.

Bewoners/omwonenden zijn 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.

De vervolgprocedure is tot op heden niet gestart. Allereerst dient het gewijzigde verkavelingsplan opnieuw door het college te worden vastgesteld. Vaststelling is gepland na raadpleging van de raadscommissie.

Inbreng raadscommissie

De raad heeft op 7 oktober 2019 besloten om alleen verkavelingsplannen voor te leggen aan de raadscommissie. Bijgaand het raadsbesluit. **Zie bijlage 3.**

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 (voorontwerputwerkingsplannen, ontwerputwerkingsplannen 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 op hoofdlijnen (indicatief)

Verkavelingsplan

- 23 mei 2022: raadscommissie
- Eind mei 2022: vaststelling verkavelingsplan door college

Posterieuze overeenkomst (POK)

- Begin juni 2022: besluit en ondertekening posterieuze overeenkomst door gemeente (initiatiefnemer heeft dan al ondertekend)

Uitwerkingsplan en omgevingsvergunning

- medio juni 2022: opstellen ontwerp uitwerkingsplan plus vooroverleg overlegpartners (ODNHN, HHNK, etc.)
- begin september 2022: ter inzagelegging ontwerp uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. zienswijzen (na de zomervakantie)
- eind oktober 2022: besluit vaststelling uitwerkingsplan door college
- begin november 2022: terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. beroep
- medio december 2022: uitwerkingsplan onherroepelijk (in geval er geen beroep wordt aangetekend) en mogelijkheid afgifte omgevingsvergunning (moment van aanvraag is in overleg en nader te bepalen, uitwerkingsplan moet voor de officiële aanvraag eerst onherroepelijk zijn)

Bouwrijp, bouw en woonrijp

- januari t/m maart 2023: opstellen inrichtingsplan openbare ruimte, vervolgens bestek en aanbesteding werk (gemeente)
- tweede kwartaal 2023: start bouwrijp (gemeente)
- derde kwartaal 2023 (na bouwvak): start bouw (exploitant)
- derde kwartaal 2024: start woonrijp (gemeente), uitgaande van een jaar bouwtijd

Bijlagen

- Bijlage 1a en 1b: verkavelingsplan E2036 (Krommelaan)
- Bijlage 2: presentatie aan omwonenden d.d. 9 juni 2021
- Bijlage 3: reactie van omwonenden geanonimiseerd
- Bijlage 4: raadsbesluit inbreng deelplannen Zuiderloo in raadscommissie