

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Rob Opdam, namens het college

bespreken in Met de Raad van Heiloo commissie, maandag 13 september 2021

onderwerp Zuiderloo, concept verkavelingsplan 'E1776 E2678 E3252' (Krommelaan)
datum 1 september 2021
bijlagen 3

Inleiding

De gemeente heeft begin 2020 een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van de percelen E1776, E2678 en E3252 in Zuiderloo.

Eigenaar heeft conform de hierover opgenomen bepalingen in de intentieovereenkomst een concept verkavelingsplan opgesteld voor de percelen E1776, E2678 en E3252.

Het concept verkavelingsplan wordt conform raadsbesluit d.d. 7 oktober 2019 geagendeerd voor bespreking in de raadscommissie. Het college besluit vervolgens tot vaststelling van een verkavelingsplan met inachtneming van de naar voren gebrachte zienswijzen vanuit de raadscommissie.

Ligging

De percelen E1776, E2678 en E3252 bevinden zich tussen spoor en Hoogeweg, direct ten noorden van de Vennewatersweg. Het concept verkavelingsplan vindt aansluiting bij de verkaveling voor het deelplan Hof van Sombroek. Dit plan ligt tussen de percelen E1776, E2678 en E3252 en is al deels gerealiseerd.



Afbeelding 1 Links perceel E3252, rechts de percelen E1776 en E2678

Stedenbouw en inrichting

Het concept 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. Het concept verkavelingsplan met referentiebeelden treft u bijgaand aan. **Zie bijlage 1a t/m e..**

Ontwerp op hoofdlijnen

- Woningen: In totaal worden 5 woningen gerealiseerd; 3 rijwoningen onder één dak, 1 vrijstaande woning en 1 appartement in de kap van een bestaande loods. Voor wat betreft de

- Woningtypologie:
 - 2 categorie 2 koop- of huurwoningen (tot €248.000,- resp. €752,33/maand*)
 - 2 categorie 3 koop- of huurwoningen (tot €344.000,- resp. €962,08/maand*)
 - 1 categorie 4 koop- of huurwoning (vanaf €344.000,- resp. €962,08/maand*)*op basis van tabel 2021
- Ontsluiting plangebied: Voor de ontsluiting van de oostelijk gelegen woningen (vrijstaand en in de nok van de bestaande loods) wordt de bestaande infrastructuur in de vorm van een parallelweg (Zilverschoon, evenwijdig aan de bestaande Krommelaan) doorgetrokken richting oosten. Voor de westelijk gelegen rijwoningen wordt het nog te realiseren voet-/fietspad doorgetrokken richting westen. Het doorgetrokken pad krijgt daarbij aansluiting op het fietspad langs het spoor en over de spoortunnel.



- Groen: De aanwezige haag aan de zijde van de Krommelaan is in de planvorming geïntegreerd. Dit geldt ook voor de haag achterlangs de betreffende percelen. Aansluiting wordt gevonden bij de opzet in het plan Hof van Sombroek. De greppel aan de westzijde van de planontwikkeling, aan de zijde van het spoor, blijft eveneens gehandhaafd. Onderstaand de situering van de betreffende elementen. De afbeeldingen komen uit de Notitie 'Cultuurhistorische waardevolle groenstructuren in Zuiderloo' d.d. 21 juli 2015.



Afbeelding 3

- **Parkeren:** De parkeernorm voor Zuiderloo is 1,55 parkeerplaats voor een categorie 2 woning, 1,85 parkeerplaats voor een categorie 3 woning en 2,1 parkeerplaats voor een categorie 4 woning. De parkeerbehoefte vanuit het bouwplan bedraagt hiermee 9 parkeerplaatsen. Rekening is gehouden met de aanleg van 10 parkeerplaatsen. Hiervan liggen er 4 op 'eigen erf' (bij de vrijstaande woning en het appartement in de kap van de bestaande loods). Het parkeren voor de rijwoningen en bezoekers ligt aan de parallelweg. Hier worden 6 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in het verlengde van de bestaande langsparkerplaatsen aan de Zilver schoon. Het parkeren voor de rijwoningen ligt hierbij, net als voor de westelijk gelegen woningen in het plan Hof van Sombroek, op afstand van de woningen. De afstand van de verst gelegen woning tot de dichtstbijzijnde parkeerplaats bedraagt minder dan 100 meter.
- **Architectuur:** Qua architectuur wordt aansluiting gezocht bij de architectuur van bestaande woningen aan de Zilver schoon.

Communicatie

Het concept verkavelingsplan is op 12 juli 2021 door initiatiefnemer toegestuurd aan direct omwonenden van de Zilver schoon. Daarbij zijn omwonenden tot 13 augustus 2021 in de gelegenheid gesteld om te reageren. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt; er zijn geen reacties ontvangen. Bijgaand treft u de uitnodigingsbrief. Zie **bijlage 2**.

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 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 (indicatief en op hoofdlijnen)

- 9 september 2021: raadsinformatieavond (beeldvorming)
- 13 september 2021: commissie Openbare Ruimte (ter bespreking, oordeelsvorming)
- 28 september 2021: B&W (vaststelling verkavelingsplan)
- eind september/begin oktober 2021: besluit en ondertekening posterieure overeenkomst
- medio november 2021: ter inzagelegging ontwerp uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. zienswijzen
- medio januari 2022: besluit vaststelling uitwerkingsplan door college
- eind januari 2022: terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan (gedurende zes weken) t.b.v. beroep
- medio maart 2022: uitwerkingsplan onherroepelijk (in geval er geen beroep wordt aangetekend) en mogelijkheid afgifte omgevingsvergunning
- januari t/m maart 2022: opstellen inrichtingsplan openbare ruimte, vervolgens bestek en aanbesteding werk (gemeente)
- tweede kwartaal 2022: start bouwrijp (gemeente)
- derde kwartaal 2022 (na bouwvak): start bouw (exploitant)
- derde kwartaal 2023: start woonrijp (gemeente), uitgaande van een jaar bouwtijd

Bijlagen

Bijlage 1a t/m e: concept verkavelingsplan ‘E1776 E2678 E3252’ (Krommelaan)

Bijlage 2: uitnodigingsbrief inspraakreactie d.d. 12 juli 2021

Bijlage 3: raadsbesluit inbreng deelplannen Zuiderloo in raadscommissie