

Kadernota Zandzoom

Naar het bestemmingsplan en exploitatieplan voor
Zandzoom

8 mei 2017

INLICHTINGEN BIJ	Theo Bentvelsen
SECTOR	Grondgebied
AFDELING	Projecten
TELEFOON	072 535 67 69

INHOUD

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
2 Gebied Zandzoom	9
2.1 Bepaling ontwikkelgebied Zandzoom	9
2.2 Globaal stedenbouwkundige opzet Zandzoom	12
3 Woningbouwprogramma en categorisering	17
4 Fasering	22
5 Duurzaamheid Zandzoom	26
6 Civieltechnische kaders Zandzoom	31
6.1 Waterstructuurplan	31
6.2 IPOR Zandzoom	34
6.3 Cultuurhistorisch groen	35
7 Vervolgproces	36
7.1 Anterieure overeenkomst in relatie tot het exploitatieplan	36
7.2 Systematiek exploitatiebijdrage Zandzoom	37
7.3 Bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom	38

SAMENVATTING

In de Kadernota Zandzoom wordt vanuit het doel om te komen tot ruimtelijke samenhang nadere randvoorwaarden neergelegd. Deze randvoorwaarden gaan over o.a. programmering, duurzaamheid, fasering en uitvoering voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. De Kadernota loopt vooruit op het bestemmings- en exploitatieplan Zandzoom. Het vormt een belangrijk richtinggevend document. De Kadernota wordt daarom behandeld in de raad van de gemeente Heiloo ter vaststelling. Op basis van de Kadernota zal er met initiatiefnemers in het gebied in gesprek worden gegaan om te komen tot anterieure overeenkomsten.

Ontwikkelgebied

Aan de hand van een ruimtelijke analyse is het ontwikkelgebied Zandzoom bepaald. Via een aantal stappen is het 'bruto plangebied' teruggebracht tot een gebied van circa 80 hectare. Dit gebied is daadwerkelijk beschikbaar als ontwikkelgebied voor de 1.100 woningen. Vervolgens is dit ontwikkelgebied ingevuld en gestructureerd. Daarmee ontstaat een samenhangende wijk die recht doet aan het groene woonmilieu waarover we al in de structuurvisie Zandzoom en de daarop volgende documenten (o.a. bestemmingsplan Zandzoom 2005 en de stedenbouwkundige visie Zandzoom) hebben gesproken. Dit leidt tot een globaal stedenbouwkundig plan dat het woningbouwprogramma voor Zandzoom op een kwalitatief aantrekkelijke wijze kan opvangen.

Programma

Het woningbouwprogramma is nader uitgewerkt in hoofdstuk drie. Op basis van resultaten uit het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 stellen we een woningbouwprogramma voor, waarbij ruimte is voor de verschillende categorieën. Het programma richt zich op de actuele vraag van de woonconsument, en deze vraag zal ook in de toekomst gemonitord worden. De monitoring zal worden uitgevoerd via de jaarlijkse actualisatieplicht van het exploitatieplan. Om te zorgen voor een verantwoord aantal sociale huurwoningen zullen er in Zandzoom minimaal 90 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt ingezet op 130 woningen in de sociale koopsector. Bij het midden en duur-segment zal ook aandacht zijn voor vrije sector huur. Met dit programma ontstaat een ruim en groen woonmilieu, met een sterke relatie naar het onderliggende landschap.

Fasering

In het bestemmingsplan en exploitatieplan van Zandzoom zal een fasering van de ontwikkeling worden opgenomen. Bij het opstellen van deze fasering spelen verschillende invalshoeken een rol. Van belang zijn o.a. de eigendomssituatie, bereikbaarheid, techniek en bouwlogistiek, regie op het aanbod van woningen, woonmilieu en categorisering, de afzetbaarheid van de woningen, de verhouding van kosten en opbrengsten en het beperken van overlast. In deze kadernota doen we op basis hiervan een voorstel voor de fasering. Ook hierbij geldt dat de fasering en uitvoering van de bouwlocaties (jaarlijks) via het exploitatieplan kan worden aangepast, zodat ingespeeld kan worden op de actuele ontwikkelingen.

Duurzaamheid

De ambitie en speerpunten op het gebied van duurzaamheid in Zandzoom zijn in deze nota verder uitgewerkt. Met als achtergrond het vastgestelde duurzaamheidsbeleid voor Heiloo willen we voor Zandzoom een zeer hoge ambitie op het vlak van duurzaamheid formuleren. Het streven is om van

Zandzoom een gasloze wijk te maken, met het gebruik van lokale bodembronnen voor warmte en koude levering. De ambitie is om 'nul-op-de meter' woningen te realiseren. Daarnaast zijn de thema's 'gezondheid' en 'circulair bouwen' de leidende thema's voor duurzaam Zandzoom. Zandzoom zou ruimte moeten kunnen bieden om experimenten in de nieuwe woonwijk uit te voeren. In overeenkomsten met private partijen worden deze ambities vastgelegd.

Civiele techniek

Een zorgvuldige aanleg van de openbare ruimte is van belang voor een prettige leefomgeving. Hoe er in Zandzoom met het water wordt omgegaan, speelt daarbij een essentiële rol. In overleg met het Hoogheemraadschap is een actueel waterstructuurplan voor Zandzoom opgesteld. Uitgangspunt is om het water zoveel mogelijk te infiltreren, en de afwatering plaats te laten vinden door middel van een greppelstructuur. Een aanvullend DIT-riool (drainage, infiltratie en transport) zorgt er voor dat hoge grondwaterstanden worden gereguleerd, waardoor het gebied beperkt hoeft te worden opgehoogd.

In de nieuw te ontwikkelen deelgebieden van Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel (één voor afvalwater en één voor regenwater) aangelegd. Passend bij de toekomstige bebouwing van het gebied is een nieuw rioleringssysteem ontworpen. Het bouwrijpmaken is integraal beschouwd samen met de aanleg van de riolering en de greppels.

In het document Inrichtingsprincipes en profielen Zandzoom (IPOR Zandzoom) wordt de kwaliteit van de openbare ruimte nader beschreven. Met deze kaders als uitgangspunt zal de realisatie door marktpartijen en gemeente worden uitgevoerd.

In Zandzoom zijn cultuurhistorische waardevolle groenstructuren aanwezig (houtwallen e.d.). Inzet is om, waar mogelijk, de waardevolle groenstructuren veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart op te nemen en er privaatrechtelijke afspraken over te maken.

Anterieure overeenkomsten

Na vaststelling van de Kadernota zal er voor initiatiefnemers de mogelijkheid zijn om met de gemeente anterieure overeenkomsten te sluiten. In deze anterieure overeenkomsten komen o.a. het programma, de locatie-eisen en het kostenverhaal aan bod. In het najaar van 2017 zal het ontwerp bestemmingsplan Zandzoom in procedure worden gebracht, gelijk met het ontwerp exploitatieplan Zandzoom.

Met deze nota stelt uw raad het volgende vast:

- Bepaling van het ontwikkelgebied in Zandzoom en de open ruimten
- Verdeling van het aantal woningen per deelgebied
- De randvoorwaarden voor de categorisering in Zandzoom
- Het financiële kader voor de ontwikkeling van het gebied
- De fasering van de gebiedsontwikkeling
- De maatregelen die genomen worden om tot een duurzame ontwikkeling te komen
- De civieltechnische randvoorwaarden bij de ontwikkeling
- De systematiek van de anterieure overeenkomsten

1 INLEIDING

In de periode van 20 oktober tot en met 30 november 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom ter inzage gelegd. Het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten Zandzoom, die op 3 oktober 2016 in de raad van Heiloo is behandeld. In het najaar van 2016 is een groot aantal gesprekken gevoerd met initiatiefnemers in het gebied. Voorts zijn er inspraakreacties ingediend op het voorontwerp bestemmingsplan. Uit voornoemde gesprekken en -inspraakreacties blijkt dat er grote belangstelling is om tot ontwikkeling van woningbouw in Zandzoom te komen. Deze initiatieven nopen de gemeente ertoe, om voor de ontwikkeling van het gebied duidelijke kaders te stellen. In de commissie Openbare Ruimte van 23 november is uitgebreid gediscussieerd over het gewenste programmatische beeld voor Zandzoom. De commissie concludeerde (gedeeltelijk) dat er verdere uitwerking en discussie nodig was. De nu voorliggende Kadernota Zandzoom geeft richting aan deze discussie over het gewenste toekomstige beeld voor Zandzoom. Met deze nota geeft het college haar visie op Zandzoom en doet het college voorstellen voor de kaders die nu nodig zijn.

Doel Kadernota

In de nu voorliggende Kadernota Zandzoom worden vanuit de gemeente Heiloo nadere kaders gesteld voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Het doel van deze kaders is om de ruimtelijke samenhang van de ontwikkeling van het gebied Zandzoom te borgen, en richting te geven aan het proces om te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Zonder deze kaders is het voor betrokkenen niet duidelijk wat de randvoorwaarden zijn die de gemeente Heiloo stelt aan de initiatiefnemers en toekomstige ontwikkelaars in het gebied.

In deze Kadernota worden vanuit het oogmerk van ruimtelijke samenhang randvoorwaarden neergelegd op het gebied van o.a. programmering, duurzaamheid, fasering en uitvoering voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom. Dit alles met als doel om een kwalitatief aantrekkelijk woonmilieu te creëren, dat beantwoordt aan de behoefte van de huidige en toekomstige generaties. De kaders worden gebruikt bij het sluiten van anterieure overeenkomsten en vormen de basis voor het exploitatieplan en het bestemmingsplan Zandzoom.

Inspelen op initiatieven

De gemeente heeft in 2011 besloten geen actief grondbeleid meer te voeren voor het gebied Zandzoom. In plaats daarvan gaat de gemeente uit van faciliterend grondbeleid. Faciliterend grondbeleid wil zeggen dat de gemeente de randvoorwaarden voor de ontwikkeling in het gebied vaststelt, maar de daadwerkelijke keuze om te ontwikkelen aan de initiatiefnemers in het gebied overlaat. Alleen als het niet anders kan, bij urgente gevallen in het kader van een goede ruimtelijke ordening en leefomgeving, zal de gemeente Heiloo een actiever grondbeleid inzetten (incl. de mogelijkheid van onteigening).

Tegelijkertijd is duidelijk dat door het grote aantal initiatiefnemers in het gebied, en het woningbouwprogramma dat daarmee samenhangt, er van gemeentewege voorzieningen in het gebied moeten worden aangelegd. Het gaat dan om voorzieningen die voor het functioneren van het gebied van belang zijn, zoals nieuwe infrastructuur (wegen, rioleringen etc.) en het inrichten van de openbare ruimte. Met de ontwikkeling van het gebied zijn dan ook publieke investeringen gemoeid.

Door middel van een exploitatieplan worden samen met de vaststelling van het bestemmingsplan Zandzoom de kosten omgeslagen over de initiatiefnemers in het gebied. In het exploitatieplan stellen we ook regels over de wijze van gebiedsontwikkeling. Vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan en het exploitatieplan is het voor private partijen en gemeente mogelijk om anterieure overeenkomsten te sluiten over onder meer de exploitatiebijdragen. Voorliggende Kadernota wordt gebruikt in het proces van het sluiten van de anterieure overeenkomsten, en vormt de basis voor het exploitatieplan.

Thema's Kadernota

In de Kadernota komen de volgende thema's aan de orde:

- Bepaling van het ontwikkelgebied in Zandzoom en de open ruimten
- Verdeling van het aantal woningen per deelgebied
- De randvoorwaarden voor de categorisering in Zandzoom
- Het financiële kader voor de ontwikkeling van het gebied
- De fasering van de gebiedsontwikkeling
- De maatregelen die genomen worden om tot een duurzame ontwikkeling te komen
- De civieltechnische randvoorwaarden bij de ontwikkeling
- De systematiek van de anterieure overeenkomsten

Voor een deel zijn dit de thema's waarover bij eerdere behandeling in de raad nadere discussie nodig was. Anderzijds komen deze thema's voort uit de noodzaak voor duidelijke kaderstelling bij de ontwikkeling van Zandzoom.

Bestuurlijk draagvlak

De raad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het bestemmingsplan Zandzoom en het exploitatieplan Zandzoom. De Kadernota is de basis voor het bestemmings- en exploitatieplan, en vormt een belangrijk richtinggevend document bij het sluiten van anterieure overeenkomsten. De Kadernota wordt daarom behandeld in de raad van de gemeente Heiloo en zal bestuurlijk worden vastgesteld. Na vaststelling zullen de kaders worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan Zandzoom. Het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan zullen ter visie worden gelegd en doorlopen de wettelijke procedures.

Status Kadernota

De Kadernota wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo. De Kadernota is het resultaat van voortschrijdend inzicht. Ingeval er in de Kadernota onderwerpen worden besproken, die ook aan bod zijn gekomen in de Nota van Uitgangspunten, is de tekst van de Kadernota leidend.

Vervolg

Op basis van de Kadernota zal er met de initiatiefnemers in het gebied in gesprek worden gegaan om te komen tot anterieure overeenkomsten. Bij positieve besluitvorming over de overeenkomsten zullen de resultaten ervan worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan Zandzoom.

In dit hoofdstuk wordt het ontwikkelgebied Zandzoom en de globale stedenbouwkundige opzet (het Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen) nader toegelicht. Dit leidt tot een verdeling van de woningbouwaantallen per deelgebied.

2.1 Bepaling ontwikkelgebied Zandzoom

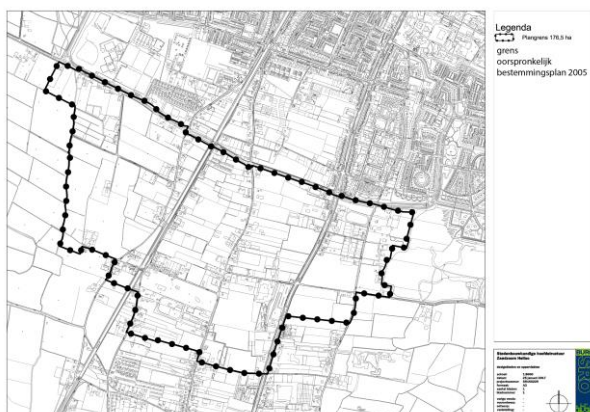
Het gebied 'Zandzoom' omvat een groter gebied dan het deel dat daadwerkelijk met woningbouw ontwikkeld wordt. In de meest ruime zin is het plangebied het gebied waarvoor het bestemmingsplan Zandzoom uit 2005 is vastgesteld, met een strook ten oosten van de Oosterzijweg als aanvulling daarop. Dit is het zogeheten 'bruto plangebied'.

De strook ten oosten van Oosterzijweg is een relatief smalle strook tussen de golfbaan en het uit te werken woongebied. Het vormt in ruimtelijk opzicht een logische aanvulling op het oorspronkelijke bestemmingsplangebied. Deze strook wordt daarom als onderdeel van Zandzoom behandeld.

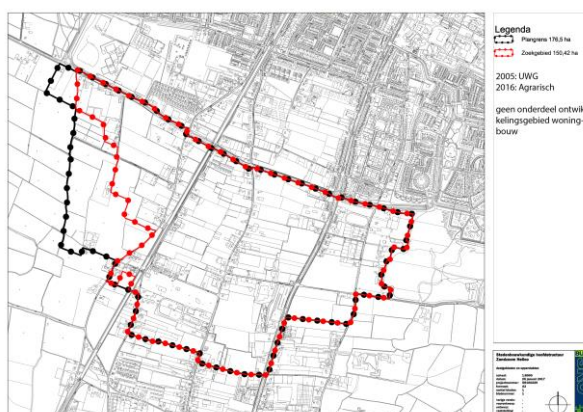
De oppervlakte van het 'bruto plangebied' bedraagt circa 176,5 ha. Het ruimtelijk plangebied is groter dan het gebied dat daadwerkelijk tot ontwikkeling wordt gebracht. In een aantal stappen is het 'bruto plangebied' daarom afgepeld tot een gebied dat daadwerkelijk voor grootschalige woningbouw ontwikkeld kan worden, het zogeheten 'ontwikkelgebied'. Naast woningbouw kunnen in dit gebied ook andere functies ontwikkeld worden.

Stap 1: westelijke zone

Aan de westelijke rand van het 'bruto plangebied' bevindt zich een zone die in het vastgestelde bestemmingsplan Zandzoom 2005 een uit te werken groenbestemming heeft. In het voorontwerp bestemmingsplan (2016) heeft dit deel een agrarische bestemming. Woningbouw is dus niet de beoogde bestemming voor deze zone. Deze zone maakt dan ook geen deel uit van het ontwikkelgebied Zandzoom.



Bruto plangebied



Stap 1: westelijke zone

Stap 2: bestaande en geplande infrastructuur.

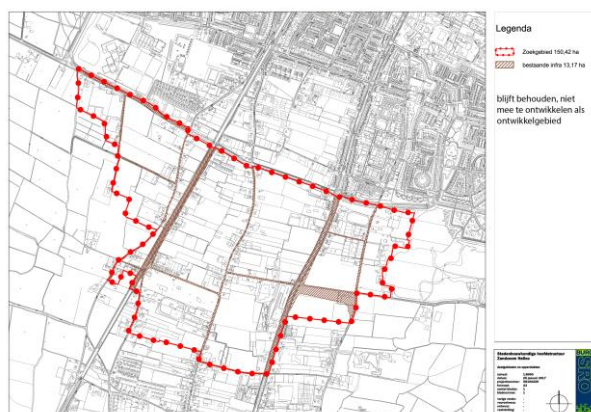
Zandzoom is geen maagdelijk gebied dat in zijn geheel tot ontwikkeling gebracht zal worden. Zo is er al veel bestaande infrastructuur in het gebied aanwezig. Voor de ontsluiting van de nieuwe woongebieden zullen nieuwe hoofdontsluitingen worden aangelegd. De reeds bestaande infrastructuur zal dan ook niet ingrijpend worden heringericht als gevolg van de ontwikkeling. Daarmee horen deze gronden ook niet tot het ontwikkelgebied voor Zandzoom.

Daarnaast is er een aansluiting op de A9 gepland. Een deel daarvan bevindt zich binnen het 'bruto plangebied' van Zandzoom. Ook deze gronden behoren niet tot het ontwikkelgebied voor Zandzoom.

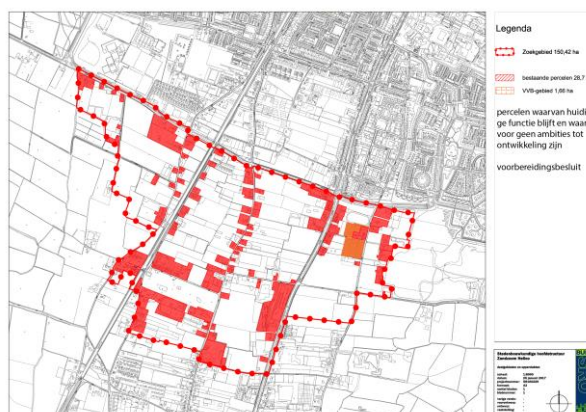
Stap 3: bestaande bebouwde percelen en toekomstige woonbebouwing

Zoals gezegd is Zandzoom geen maagdelijk gebied. Naast bestaande infrastructuur bevinden er zich ook veel bestaande bebouwde percelen in het gebied. Van sommige van die percelen is het duidelijk dat zij hun huidige functie behouden en dat er ook geen ambities bestaan voor ontwikkeling van die percelen met woningbouw. Deze percelen worden dan ook niet tot het ontwikkelgebied voor Zandzoom gerekend. Anderzijds zijn er wel enkele percelen waar kleinschalige particuliere bouwvoornemens zijn, die niet in het ontwikkelgebied Zandzoom liggen. Door de definiëring van het ontwikkelgebied worden deze voornemens niet onmogelijk gemaakt.

Daarnaast bevindt er zich aan de Hoogelaan en de Oosterzijweg een locatie waar weliswaar woningbouw is voorzien, maar waarvoor al een uitwerkingsplan is vastgesteld. De ontwikkeling wordt dus al mogelijk gemaakt via een ander planproces, dat vooruitloopt op het planproces voor Zandzoom als geheel. Om deze reden behoort ook deze locatie niet tot het ontwikkelgebied voor deze kadernota.



Stap 2: bestaand en geplande infrastructuur



Stap 3: bestaande bebouwde percelen en toekomstige woonbebouwing

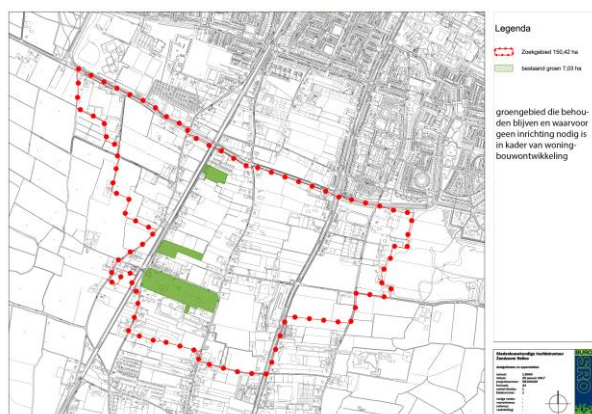
Stap 4: groengebieden

Binnen het 'bruto plangebied' bevinden zich drie grotere groengebieden waarvan vaststaat dat ze hun huidige functie behouden en waarvoor geen ambities voor woningbouw-ontwikkeling bestaan. Hierbij gaat het om het Kapelbos, om een perceel direct achter de bebouwing in de oksel van de Kapellaan en de Runxputteweg en om de volkstuinten aan de

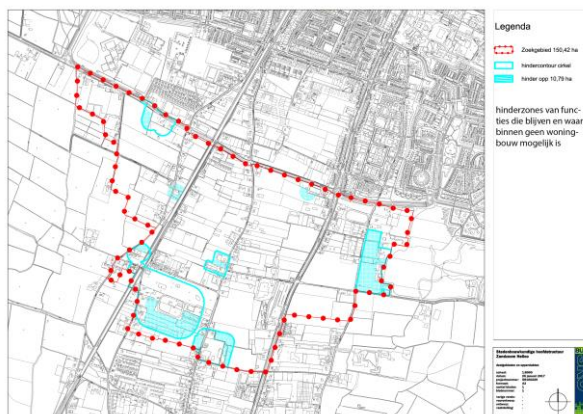
Groeneweg. Aangezien voor deze gebieden geen ambitie tot ontwikkeling met woningbouw bestaat worden ze ook niet tot het ontwikkelgebied gerekend.

Stap 5: milieucontouren

Van enkele bedrijven staat vast dat zij hun huidige functie op hun huidige locatie behouden. Deze bedrijven hebben in sommige gevallen een milieucontour (bron: RUD), waarbinnen dusdanige beperkingen gelden dat woningbouw hier niet mogelijk of niet wenselijk is. Deze contourruimte hoort daarom eveneens niet tot het ontwikkelgebied.



Stap 4: groengebieden



Stap5: milieucontouren

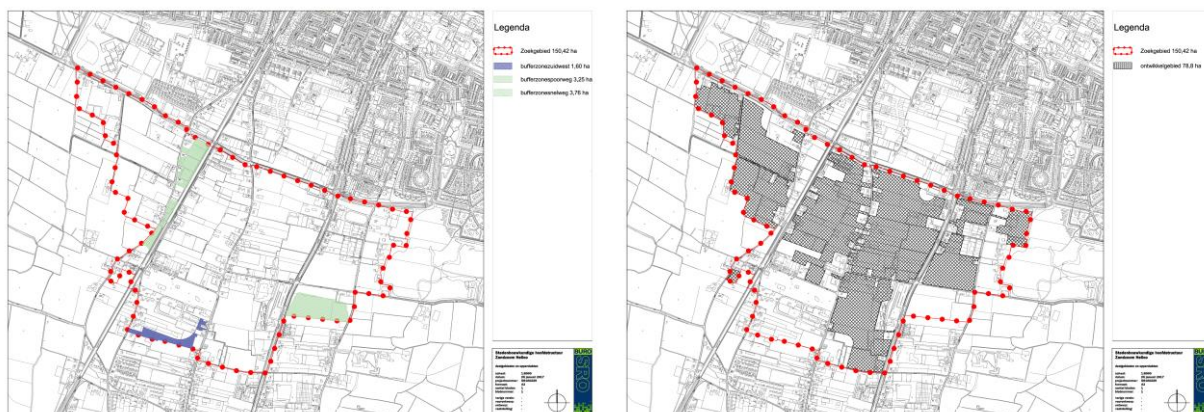
Stap 6: ruimtelijke kwaliteit

Er zijn drie gebieden aangemerkt waarvoor het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk is om het groene karakter en de openheid van het gebied te behouden. In deze gebieden heeft woningbouw niet de voorkeur.

Ten eerste het gebied ten zuiden van het Kapelbos en de daar aan grenzende manege. Dit gebied is aan de noordzijde omgeven door groen en door gronden die hun huidige functie behouden. Aan de zuidzijde rukt de uitbreiding van Limmen op richting dit gebied. Gezien het huidige groene karakter en de wens om een buffer tussen de Limmense en Heiloose uitbreiding te realiseren is het niet wenselijk om in deze zone woningbouw te realiseren.

Ten tweede het gebied tussen de spoorlijn en de Westerweg. Aan deze zijde van het spoor is geen geluidsscherm voorzien. De woonkwaliteit die hier geboden kan worden is dan ook matig zo niet slecht in vergelijking met de overige gebieden in Zandzoom. Om deze reden komt de zone nabij het spoor niet in aanmerking voor woningbouw, maar kan ze het beste haar huidige invulling behouden. Op voldoende afstand zijn wel bouw mogelijkheden.

Ten derde het gebied ten zuiden van de snelwegaansluiting. Door de nieuwe snelwegaansluiting en de bestaande N203, raakt dit gebied 'afgesneden' van de rest van Zandzoom en omgeven door infrastructuur. Op de langere termijn zal bekeken worden wat de mogelijkheden van dit gebied zijn. Dit deel van Zandzoom wordt daarom niet in de onderhavige planperiode meegenomen.



Stap 6: ruimtelijke kwaliteit

Resultaat: ontwikkelgebied

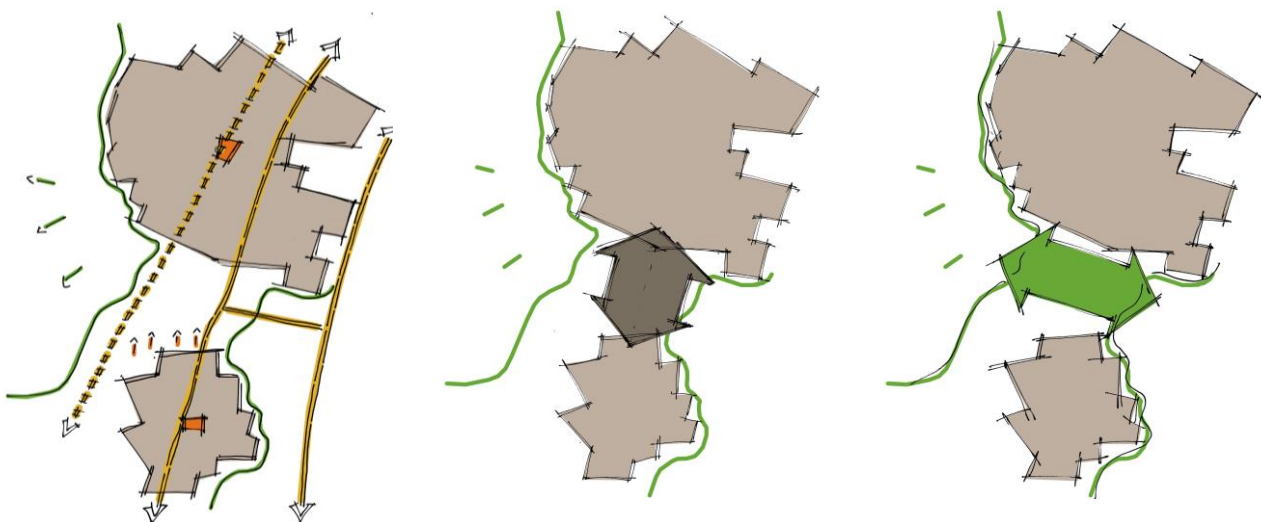
Via deze zes stappen is het 'bruto plangebied' teruggebracht tot een gebied van circa 80 hectare dat daadwerkelijk beschikbaar is als ontwikkelgebied voor de 1.100 woningen. Het ontwikkelgebied is het gebied dat voor grootschalige woningbouw geschikt is. Buiten het ontwikkelgebied is (indien dit milieutechnisch mogelijk is) langs de bestaande linten kleinschalige particuliere woningbouw mogelijk.

De volgende paragraaf gaat in op de vraag hoe dat ontwikkelgebied ingevuld en gestructureerd kan worden, zodat een samenhangende wijk ontstaat die recht doet aan het groene woonmilieu waarover in de stedenbouwkundige visie (augustus 2016) wordt gesproken.

2.2 Globaal stedenbouwkundige opzet Zandzoom

Zandzoom is nu nog een grotendeels groen en landelijk gebied, doorsneden door linten met daaraan verspreid gelegen woon- en bedrijfsbebouwing. Het gebied ligt tussen de twee kernen Heiloo en Limmen in, op afstand van de dorpscentra. De (toekomstige) uitbreidingswijken van deze kernen rukken op tot aan de noord- en zuidzijde van Zandzoom. Aan de oost- en westzijde is er daarentegen juist sprake van landelijk gebied dat tot de flanken van Zandzoom reikt. Deze context is bepalend voor het woonmilieu dat voor Zandzoom passend is.

De ontwikkeling van Zandzoom betekent dat de beide kernen vrijwel tegen elkaar aan groeien. Wanneer Zandzoom een 'gangbare' uitbreidingswijk wordt bestaat het gevaar dat beide kernen in elkaar overgaan en er geen onderscheidend tussengebied bestaat. Op basis van het huidige groene karakter en de relatie met de landelijke oost- en westflank is het daarom passender te streven naar een bijzonder, onderscheidend en groen woonmilieu. Deze ambitie is ook al vanaf de structuurvisie Zandzoom en de daarop volgende documenten (o.a. bestemmingsplan Zandzoom 2005) vastgelegd. Zandzoom vormt in zijn geheel een groene wijk in een lage dichtheid die zich duidelijk onderscheidt van de andere uitbreidingswijken van Limmen en Heiloo. De algemene ambitie voor Zandzoom is dan ook een groen woonmilieu met veel ruimte en een lage dichtheid. Dit kan worden bereikt door het accent te leggen op woningen in de dure categorie, aangevuld met een evenwichtige mix van woningen in het goedkope-, midden-, en topsegment.



v.l.n.r.: Schematische weergave context Zandzoom; aan elkaar groeien van de kernen; Zandzoom onderscheidend groen woonmilieu tussen de kernen

Vier sferen, vier deelgebieden

Zandzoom is een groot gebied, waar in de huidige situatie al duidelijk vier ruimtelijke sferen herkenbaar zijn.

- Het gebied ten westen van de spoorlijn grenst aan - en heeft een sterke relatie met - het open landelijke gebied met zicht op de bosrijke duinrand. Bovendien grenst het aan de noordzijde aan de groene randen van de sportvelden.
- Het gebied tussen de spoorlijn, de Kennemerstraatweg en de Kapellaan staat door de barrièrewerking van de infrastructuur juist niet in relatie met het landelijk gebied. Bovendien is dit het gedeelte van Zandzoom dat het meest versnipperd is en waar zich relatief veel woon- en bedrijfsbebouwing bevindt.
- Voor het gebied ten zuiden van de Kapellaan is het Kapelbos met bijbehorend klooster bepalend voor het ruimtelijke karakter.
- Het gebied ten oosten van de Kennemerstraatweg staat weer wel in relatie met het landelijk gebied. Ten opzichte van de westzijde is in dit gebied de infrastructuur (Kennemerstraatweg, toekomstige aansluiting A9 en A9 zelf) echter bepalender en grenst het aan de noordzijde direct aan bestaand bebouwd gebied.

De ambitie voor de ontwikkeling van Zandzoom is om dit verschil in ruimtelijke sferen te behouden en in te zetten bij het type woonmilieu en de dichtheden die er per deelgebied kunnen ontstaan. Dichtheid is hierbij gedefinieerd als het gemiddeld aantal nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de totale ontwikkeloppervlakte van een deelgebied. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

- In het westelijk deelgebied wordt de laagste dichtheid toegepast. Een ruim opgezet en groen woonmilieu met een sterke relatie naar het landelijk gebied is het streven. In dit deelgebied is daarom een lage dichtheid van circa 7 woningen per hectare en een programma met hoofdzakelijk woningen met ruime kavelmaten (topsegment en dure segment) het uitgangspunt.

- Voor het zuidelijk deelgebied is het streven om op passende wijze te reageren op het Kapelbos en het groene, bosrijke karakter van dit deelgebied. Kleinschalige woonbuurten omzoomd door bosranden en met open groengebieden daartussen zijn hier het uitgangspunt. Het accent komt daarbij te liggen op woningen in het dure segment, aangevuld met woningen in het topsegment en een klein gedeelte in het midden en goedkope segment. Als dichtheid worden circa 10 woningen per hectare gehanteerd.
- In het oostelijke deelgebied is het karakter wat minder groen en open dan in het westen en zuiden. Een wat hogere dichtheid hier van circa 15 woningen per hectare is daarom gerechtvaardigd. Daarbij is een evenwichtige mix in de categorieën het streven. Het accent komt op de dure woningen te liggen, vervolgens krijgen de middeldure en goedkope woningen een substantieel aandeel en tenslotte neemt het topsegment een wat kleiner aandeel in.
- In het centrale deelgebied wordt, vanwege de beperkte relatie met het landschap, het versnipperde karakter en de ligging tussen spoorlijn en provinciale weg de hoogste dichtheid toegepast, circa 18 woningen per hectare. Het aandeel topsegment woningen is in dit deelgebied daarom zeer beperkt. Woningen in het dure, middeldure en goedkope segment vormen hier een evenwichtige mix, met een licht accent op de dure categorie.

Vertaald naar aantallen leidt dit tot de volgende indicatieve verdeling:

	goedkoop	middelduur	duur	top	Totaal
West	0	0	30	125	155
Zuid	15	15	70	35	135
Oost	30	30	75	25	160
Centraal	175	175	265	35	650
Totaal	220	220	440	220	1100

Wanneer de topsegment woningen buiten beschouwing gelaten worden zijn de goedkope – middeldure en dure woningen verdeeld in 25% - 25% - 50%.

Deze aantallen zijn enerzijds het resultaat van het woonwensenonderzoek Heiloo 2017 (zie verder hoofdstuk 3) en het in deze paragraaf gemotiveerde wenselijke woonmilieu voor Zandzoom als geheel en de deelgebieden afzonderlijk. De luchtige opzet van dit woonmilieu is ook in het vigerende bestemmingsplan Zandzoom opgenomen. Anderzijds zijn deze aantallen getoetst door middel van proefverkavelingen die inzicht geven in het ruimtegebruik en die financieel zijn doorgerekend. Die proefverkavelingen laten enerzijds zien dat een dergelijke verdeling een passend 'luchtig en ruim' woonmilieu op kan leveren met veel ruimte voor kavelgroen, inpassing van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en anderzijds financieel tot een positief resultaat leiden.

Proefverkavelingen met een andere verdeling (minder dure woningen en meer middeldure en goedkope woningen) zijn ook opgesteld. Deze laten een ruimtegebruik zien waarbij de woningen dichter op elkaar staan, minder kavelgroen aanwezig is en meer verharding. Een dergelijk woonmilieu sluit niet aan op het hiervoor gemotiveerde groene, onderscheidende woonmilieu met veel ruimte en een lage dichtheid.

Groen / cultuurhistorie / water

In Zandzoom is veel cultuurhistorisch en landschappelijk waardevol groen aanwezig. Met name in de vorm van hagen, houtwallen en greppels. Bij ontwikkeling van het gebied zullen deze waardevolle elementen behouden blijven en opgenomen worden in de openbare ruimte van de toekomstige woonbuurten. Deze elementen zijn dan ook opgenomen in het globaal stedenbouwkundig plan.

Naast het behouden van cultuurhistorisch waardevol groen is het, voor een passend onderscheidend en groen woonmilieu, van belang om ook nieuwe groene ruimten te realiseren. In het globaal stedenbouwkundig plan krijgt dit ten eerste vorm door groene buffers tussen de verschillende woonbuurten waaruit Zandzoom zal gaan bestaan. Daarnaast zal het groen de ruimte krijgen in de vorm van nieuwe hagen en houtwallen en greppels, zowel ter begeleiding van de hoofdontsluiting als haaks daarop als onderdeel van de nieuwe woonbuurt. In het zuidelijk deelgebied krijgt het groen daarnaast de ruimte in de vorm van een open te houden zichtzone naar het klooster en groene randen die de verschillende woonbuurten omzomen.

Net als het behouden en nieuw aanbrengen van hagen en houtwallen, worden ook de bestaande greppels behouden en aangevuld met nieuw aan te leggen watergangen of greppels. Groene buffers, hagen, houtwallen, greppels en watergangen samen vormen zo een dooradering van Zandzoom en dragen wezenlijk bij aan het onderscheidende, groene en ruim opgezette woonmilieu dat hier het uitgangspunt is.

Ontsluiting

Om het gebied op een goede manier te ontsluiten zijn er in het centrale en zuidelijke deelgebied nieuwe hoofdontsluitingen voorzien. In het centrale deelgebied in de vorm van twee nieuwe linten, evenwijdig aan de bestaande linten. De tracés van deze linten zijn afgestemd op de aanwezige greppel en hagen structuur. De linten zullen daarnaast begeleid worden door nieuwe watergangen en hagen. Beide linten bevatten halverwege een groen schakelpunt dat het tracé onderbreekt en bijdraagt aan een groene beleving van het lint. Door het aanleggen van de nieuwe linten, worden de bestaande linten ontlast. Uitsluitend enkele incidentele individuele kavels worden op de bestaande linten ontsloten.

In het zuidelijk deelgebied is eveneens een nieuwe hoofdontsluiting voorzien. Deze heeft een vloeiender verloop en vormt geen lint zoals in de centrale kamer. Het is een verzamelweg waarop de verschillende kleinere woonbuurten in dit deelgebied aantakken.

Voor het oostelijke en westelijke deelgebied zijn geen nieuwe, doorgaande hoofdontsluitingen voorzien. In het oostelijk deelgebied worden de afzonderlijke buurten, afhankelijk van de ligging ontsloten op de Oosterzijweg, de Ypesteinerweg of de Lagelaan. In het westelijk deelgebied volstaan de bestaande linten waarop de afzonderlijke buurten kunnen worden ontsloten. Onderstaande afbeelding toont het globaal stedenbouwkundig plan met daarin opgenomen de verschillende aantallen en categorieën per deelgebied, de nieuwe en te behouden hagen, houtwallen en greppels en de tracés van de nieuwe hoofdontsluitingen.



Globaal stedenbouwkundig plan

3 WONINGBOUWPROGRAMMA EN CATEGORISERING

Aantal woningen

Voor het gebied Zandzoom gaat het om een woningbouwprogramma van in totaal 1.100 woningen. Het aantal van 1.100 woningen is gebaseerd op het aantal woningen dat in het kader van de Overeenkomst Nieuwe Strandwal (ONS), en de voorafgaande afspraken aan deze overeenkomst, op regionaal en provinciaal niveau is vastgelegd. Ook zijn de 1.100 woningen in het bestemmingsplan Zandzoom uit 2005 opgenomen.

In de raad van Heiloo is discussie gevoerd of dit aantal van 1.100 woningen voor Zandzoom moet worden opgehoogd. De gemeente heeft het hierbij echter niet alleen voor het zeggen. Voor het aantal te bouwen woningen in de toekomst is de gemeente gehouden aan de afspraken die in het RAP (Regionaal Actieprogramma) worden gemaakt. Op basis van de meest actuele prognose, in combinatie met het regionale aanbod, ziet het er naar uit dat het aantal woningen voor Zandzoom niet verhoogd kan worden. Er zijn in de regio voldoende plannen om in de behoefte te voorzien.

Het aantal van 1.100 woningen sluit aan bij de behoefte aan woningbouw in Heiloo en de regio. Overigens is het maken van een meerjarenraming een lastige opgave. Immers, als we terugkijken op de afgelopen tien jaar blijkt de werkelijkheid toch vaak af te wijken van de veronderstellingen in de plannen. Zo konden we ons in 2007 nog maar moeilijk voorstellen dat de woningmarkt een jaar later zo hard zou inklappen. En twee jaar geleden hielden we het nog voor zeer onwaarschijnlijk dat we in 2017 al weer bijna op een woningmarkt(prijs)niveau zouden zitten van voor de crisis. Kortom, het is erg lastig om te voorspellen hoe de toekomst er uit zal zien. Naar onze mening is de best mogelijke aanpak om te starten op basis van de eerder vastgestelde uitgangspunten, en jaarlijks monitoren of dit bijstelling behoeft. Mocht de marktvraag naar nieuwe woningen teruglopen, dan zal de capaciteit in de tijd worden doorgeschoven. Mocht de vraag nog verder aantrekken, dan zal de gemeente Heiloo op termijn opnieuw met de regio in gesprek gaan over een bijstelling van de woningbouwaantallen.

Programma

In het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 is o.a. de ontwikkeling van de doelgroepen op de lange termijn in beeld gebracht, en dit is afgezet tegen de huidige en gewenste voorraad. Daarbij zijn ook de nieuwe beleidsregels van de woningcorporaties in ogenschouw genomen. Sinds 2016 moeten de woningbouwcorporaties de sociale huurwoningen 'passend toewijzen'. Dat wil zeggen dat de hoogte van de huur moet passen bij de hoogte van het inkomen en de huishoudensgrootte. Woningzoekenden kunnen dus niet meer op alle woningen reageren.

Een belangrijke vraag, die ook in de discussie met de raad centraal stond, is de gewenste omvang van het sociale woningbouwprogramma in Zandzoom. Het is immers een belangrijke overheidstaak om te zorgen voor een verantwoord aantal sociale huurwoningen. Dit onderdeel zal hoe dan ook door de gemeentelijke overheid moeten worden geborgd. Maar daar waar nu sociale huur en sociale koop steeds bij elkaar wordt opgeteld, is het verstandig om daarin een onderscheid te maken. Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen is een zaak die overheidsborging vereist. Voor de sociale koop geldt daarentegen een ander regime. Veelal zijn sociale koopwoningen na verloop van tijd zodanig in prijs gestegen, dat ze niet meer voor de gewenste

doelgroep beschikbaar zijn. De kunstmatig lage grondprijs, die onder deze woning zat bij de totstandkoming, is bij doorverkoop, achteraf een cadeau aan de eerste koper. Het is de vraag of deze tamelijk willekeurige 'subsidie' aan de eerste koper (in diens nieuwe situatie van verkoop) een uitkomst is, die bij de lage grondprijs is beoogd. In het kader van de nieuw op te stellen woonvisie zal worden onderzocht op welke wijze we met deze kwestie in Heiloo zouden willen omgaan. Voor Zandzoom wordt daarom vooralsnog uitgegaan van een beperkt aantal sociale koopwoningen.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er vooral op korte termijn behoefte is aan sociale woningbouw. Op langere termijn neemt de behoefte zelfs af. Voor heel Heiloo ligt het tekort aan sociale huurwoningen op 100 tot 160 woningen. Dit komt overeen met de berekeningen die Kennemer Wonen heeft uitgevoerd ten behoeve van de prestatieafspraken. Huidige locaties voorzien al in het merendeel van deze opgave (102 sociale huurwoningen).

Uit het woonwensenonderzoek zijn de volgende conclusies te trekken. Zandzoom is maar één van de woningbouwlocaties in Heiloo. Weliswaar een omvangrijke locatie, maar er zijn ook andere, meer centraal gelegen locaties in Heiloo waar sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd kunnen worden. Ook zijn er in de toekomst voldoende inbreidingslocaties in Heiloo beschikbaar voor sociale huur- en koopwoningen. Voor Zandzoom is een fors aandeel sociaal daarom niet nodig. Op de middellange en langere termijn neemt de behoefte aan sociale huurwoningen af. Sociale woningbouw is met name bedoeld voor de eigen inwoners en de inwoners uit de regio. Deze worden vooral bediend met de huidige woningbouwlocaties in Heiloo. Zandzoom vervult deels een bovenregionale behoefte. Doordat Zandzoom een woningbouwproject is met deels een andere doelgroep kan het aandeel sociale woningbouw in Zandzoom laag blijven.

Wat geldt voor de sociale koopwoningen, is ook van toepassing op categorie 2 woningen (midden) en categorie 3 woningen (duur). Ook dit onderscheid is deels kunstmatig, en door de tijd achterhaald. Door marktprijsontwikkelingen schuiven woningen uit categorie 2 na oplevering al snel door naar categorie 3. Dit is voor het college aanleiding om dit in het kader van de nieuwe woonvisie nader te onderzoeken en hier beleid voor te maken. Vooralsnog wordt er voor Zandzoom wel een onderscheid gemaakt tussen de categorieën midden en duur.

Het woningmarktonderzoek Heiloo 2017 laat duidelijk zien dat de vraag behoorlijk divers is. Voor nieuwbouwprogrammering en nieuw beleid moet vooral gekeken worden naar de voorkeur van alle respondenten. Hier is lastig een vast "woningbouwprogramma" op los te laten. De 40/30/30 verdeling doet geen recht aan de variatie aan voorkeuren voor prijsklassen. Het is ook niet meer van deze tijd om een woningbouwprogrammering voor nieuwbouwlocaties voor 10 jaar vast te leggen. Het is belangrijk om het programma jaarlijks te monitoren en bij te stellen om zo dicht mogelijk op de markt te zitten. Via het instrument van het exploitatieplan (jaarlijkse actualiseringsverplichting) is deze jaarlijkse monitoring goed uit te voeren.

Conform het bestemmingsplan Zandzoom uit 2005 zijn er ook woningen die tot het topsegment gerekend worden en die buiten de prijsdifferentiatie vallen. In het planconcept Wonen in het Groen is een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied Zandzoom vastgelegd. Eén van deze uitgangspunten is dat er 220 woningen in het topsegment worden gerealiseerd.

Het woonwensenonderzoek zal worden verwerkt in de nieuwe woonvisie voor de gemeente Heiloo. Volgens de huidige planning zal de nieuwe woonvisie omstreeks de zomer van 2017 bestuurlijk worden behandeld.

Vooruitlopend op deze woonvisie wordt voor het gebied Zandzoom van een programma uitgegaan met een lager aandeel goedkoop en midden, en een hoger aandeel dure woningen. In plaats van sturing op percentages, worden voor Zandzoom harde aantallen per categorie genoemd. Door deze aantallen per deelgebied te differentiëren, is sturing en monitoring eenvoudiger.

Richtlijnen voor programmering Zandzoom:

- Circa 90 sociale huurwoningen (ook hier geldt: behoefte blijven monitoren en bijstellen!)
- Circa 130 woningen sociale koop tot € 200.000,-
- aandacht voor vrije sector huur
- richten op actuele vraag van de woonconsument en hier het programma steeds op aanpassen;
- topsegment 220 woningen
- levensloopbestendig bouwen
- programma jaarlijks monitoren en bijstellen

Tabel overzicht woningbouwprogramma Zandzoom

	Westflank	Centrale Kamer	Oostflank	Zuid (Bufferzone)	Totaal
Sociale huur	0	75	10	5	90
Sociale koop	0	100	20	10	130
Midden	0	175	30	15	220
Duur	30	265	75	70	440
Topsegment	125	35	25	35	220
Totaal	155	650	160	135	1.100

Uitwisselingen van programma's tussen de segmenten midden en duur zijn mogelijk, evenals uitwisseling tussen deelgebieden. Het sociale huursegment is echter een hard gegeven.

Er zijn ook ruimtelijke en financiële argumenten waarom er voor dit programma is gekozen. Door het aantrekkelijke landschap van Zandzoom en het planconcept om wonen in het groen te realiseren (landelijk wonen) is er de voorkeur om woningbouw in lagere dichtheden te realiseren. Daarbij is Zandzoom een locatie op relatief grote afstand van de bestaande voorzieningen. Voor ouderen en jongeren, die meer gericht zijn op gemeenschappelijke voorzieningen, is Zandzoom daarmee minder aantrekkelijk. Het ligt daarom minder voor de hand om een groot aantal woningen uit de categorie goedkoop te realiseren. Daarnaast zijn er ook financiële argumenten: een lager percentage goedkoop leidt tot gemiddeld hogere opbrengsten en lagere kosten in het gebied.

Verdeling van het programma over de deelgebieden

Het programma en de differentiatie is toegedeeld naar de deelgebieden. Bij deze toedeling hebben de volgende overwegingen een rol gespeeld: landschappelijke kwaliteiten, beleidsuitspraken, publieke investeringen, faseerbaarheid, eigendomsverhoudingen en afbreukrisico.

Het grootste deel van het woningbouwprogramma komt in het gebied van de Centrale Kamer. Dit is het gebied dat midden op de strandwal is gelegen (tussen spoor en Kennemerstraatweg), en dit gebied wordt gekenmerkt door al aanwezige bebouwing met een meer fijnmazige verkaveling. Ook in de coalitieovereenkomst Samen Krachtig Verder (2014) is vastgelegd dat het accent van de woningbouw op het gebied tussen het spoor en de Kennemerstraatweg zou moeten komen. De westflank is gelegen op de strandvlakte aan de westzijde van het plangebied. Hier is het aandeel woningen beperkt. Het woonmilieu bestaat voornamelijk uit duurdere woningen en topsegment.

Langs de hoofdwegen in het gebied (Vennewatersweg, Kennemerstraatweg, hoofdontsluitingswegen) zal het aandeel goedkoop relatief groter zijn. In het zuidelijke deelgebied (de groene buffer) is sprake van een gemengd programma, net zoals in de oostflank. In de oostflank is ontwikkeling van de zone ten oosten van de Oosterzijweg alleen mogelijk, indien er voldoende programma beschikbaar is. Dit zal mede afhangen van de woningbouwcapaciteit in het plangebied Zuiderloo.

Kleinere initiatiefnemers

Door uit te gaan van taakstellende aantallen sociaal per deelgebied, is de noodzaak om de differentiatie op elk afzonderlijk schaalniveau binnen Zandzoom door te voeren minder groot. Het realiseren van een categorisering bij een klein aantal woningen is in de praktijk ook moeilijk realiseerbaar. Er wordt daarom een ondergrens voor de categorisering per afzonderlijke ontwikkeling ingevoerd. Voor deze ondergrens wordt uitgegaan van 6 woningen.

Bouwplanontwikkelingen tot en met zes woningen bestaan over het algemeen uit de duurdere woningcategorieën. Doordat bij de exploitatiebijdrage gebruikt wordt gemaakt van 'gewogen eenheden' (zie ook paragraaf 7.2) dragen duurdere woningen relatief meer bij aan het exploitatiesaldo van het gebied. Er is hierdoor sprake van binnenplanse verevening.

Ontwikkelingen die groter zijn dan zes woningen krijgen taakstellend een aantal sociale woningen opgelegd (indien sociale woningen aan het deelgebied zijn toegedeeld). Dit aantal zal afhankelijk zijn van de locatie en omvang van de ontwikkeling. In de afspraken met de private partijen zullen deze aantallen worden vastgelegd. Indien geen anterieure overeenkomsten worden gesloten, zal er uit het exploitatieplan blijken waar sociale woningbouw moet worden gerealiseerd.

Bedrijven in het gebied

In het gebied is een aantal bedrijven gevestigd. Het gaat hier om agrarische bedrijven, niet agrarische bedrijven, kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, horeca en vergaderfaciliteiten, etc.

Niet uit te sluiten valt dat de bedrijfsvoering van een of meerdere bedrijven niet inpasbaar is binnen het stedenbouwkundig plan zoals deze voor Zandzoom is opgetekend. Bedrijfsbeëindiging of bedrijfsuitplaatsing zal in sommige gevallen nodig zijn om tot ontwikkeling van het woongebied binnen de ruimtelijke uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan te komen. In de fase van anterieure contractvorming zal met de bedrijven overleg worden gevoerd. Mede afhankelijk van de uitkomst van deze gesprekken, maar ook de ligging en situering van de bedrijven in het plangebied zal de visie van de gemeente Heiloo ten aanzien van het individuele bedrijf worden bepaald.

Hierbij zal de gemeente per bedrijf bepalen op welke wijze omgegaan wordt met het bedrijf. Als gevolg hiervan zullen mogelijk ook andere bestemmingsleggingen plaatsvinden dan in het nu vigerende bestemmingsplan of het voorontwerp bestemmingsplan zoals deze al ter inzage heeft gelegen of zal het stedenbouwkundig plan op onderdelen worden bijgesteld.

De uitkomsten van deze gesprekken en te maken nadere afwegingen zullen verwerkt worden in het ontwerp bestemmingsplan of het vast te stellen bestemmingsplan en uiteindelijk door de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden bekrachtigd.

Financiële paragraaf

De Wro verplicht de gemeente het kostenverhaal te regelen met een exploitatieplan, tenzij anderszins verzekerd. De gemeente is eigenaar van ca. 15-20 ha. en beoogt met particuliere grondeigenaren een anterieure overeenkomst te sluiten. Gezien het grote aantal grondeigenaren (meer dan 200) zal niet voor het gehele plangebied het kostenverhaal anderszins verzekerd zijn. Bij het bestemmingsplan wordt dan ook een exploitatieplan opgesteld en in procedure gebracht.

Doelstelling is om voor het exploitatieplan Zandzoom uit te gaan van volledig kostenverhaal en daarbij tenminste een saldo nul te bereiken. Deze doelstelling is al in de Nota van Uitgangspunten Zandzoom vastgelegd (behandeld in de raad op 3 oktober 2016).

De gemeente wil geen verliesvoorziening treffen in geval van een negatief exploitatieplan. Het plan voor Zandzoom is doorgerekend, met inachtneming van de begrenzing van het ontwikkelgebied zoals aangegeven in paragraaf 2.1, en het woningbouwprogramma zoals aangegeven in hoofdstuk 3. Ook de kaders en beleidsspeerpunten uit de hoofdstukken 4, 5 en 6 van deze Kadernota zijn daarbij meegenomen.

Uit deze doorrekening blijkt dat het plan kostendekkend is te realiseren, waardoor het plan financieel-economisch uitvoerbaar is.

4 FASERING

Een belangrijk sturingsinstrument bij de ontwikkeling van Zandzoom is de fasering. Wanneer komen welke locaties aan bod, en wat legt de gemeente hierover in het bestemmingsplan en het exploitatieplan vast?

Invalshoeken die van belang zijn bij het bepalen van een fasering voor Zandzoom zijn:

- a. Eigendomssituatie
- b. Bereikbaarheid (zowel bovengronds (verkeer) als ondergronds (riolering))
- c. Techniek en bouwlogistiek
- d. Regie op aanbod woningen Heiloo totaal
- e. Aanbod woonmilieu en categorie
- f. Afzetbaarheid woningen
- g. Hoeveelheid private initiatieven
- h. Verhouding kosten en opbrengsten
- i. Beperken overlast voor omwonenden

Toelichting op deze invalshoeken:

Ad a. Eigendomssituatie

De eigendomssituatie van de gronden speelt een rol. Door de raad is in het najaar van 2016 een motie aangenomen waarin de raad aangeeft dat de gemeentelijke gronden zoveel als mogelijk eerst moeten worden ontwikkeld.

Daarnaast is de eigendomssituatie ook van belang voor de aanleg van noodzakelijke infrastructuur. Wij gaan er van uit dat de hoofdinfrastructuur door de gemeente wordt aangelegd, en dat de ontwikkelaar deze grond (na aanleg) overdraagt aan de gemeente.

Ad b. Bereikbaarheid

De bereikbaarheid, zowel via de weg als ondergronds (o.a. voldoende rioleringscapaciteit), is van groot belang. In en nabij het plangebied is sprake van de volgende civieltechnische werken en verkeersmaatregelen:

- Aanleg spoorwegonderdoorgang (start uitvoering ca eind 2018, oplevering eerste kwartaal 2020), en afsluiting overgang voor het verkeer gedurende de bouwperiode.
- Aanleg aansluiting A9 en reconstructie kruispunt Kennemerstraatweg/Kapellaan (start uitvoering 2019, oplevering eind 2020)
- Aanleg nieuwe aansluitingen van Zandzoom op de Vennewatersweg

Om het gebied de Centrale Kamer van Zandzoom te kunnen ontsluiten is de aanleg van een tweetal nieuwe noord-zuid verbindingswegen van belang.

Ad c. Techniek en bouwlogistiek

Hiermee wordt de aanleg van nutsleidingen (elektriciteit, dataverkeer etc) en het bouwverkeer bedoeld. De locaties zullen tijdig aangesloten moeten zijn op de netwerken, en de overlast van het bouwverkeer moet beperkt blijven.

Ad d. Regie op aanbod woningen in Heiloo totaal

Binnen Heiloo zijn diverse bouwlocaties in ontwikkeling en in uitvoering. Het college voert een integrale regie op het aanbod van woningen in Heiloo totaal. Hiermee wordt bereikt dat er afstemming plaats vindt over het nieuwbouwaanbod dat in Heiloo op de markt komt.

Ad e. Aanbod woonmilieu en categorisering

De fasering van het aanbod zal worden afgestemd op de vraag naar het type woonmilieu en de vraag naar nieuwbouw van sociale woningen.

Ad f. Afzetbaarheid woningen

De omvang van het aanbod aan nieuwe woningen zal in relatie moeten staan met de verkoopbaarheid van deze woningen, zodat er geen ongewenste leegstand ontstaat.

Ad g. Hoeveelheid private initiatieven

Doordat er in Zandzoom sprake is van een groot aantal private initiatieven is fasering van de uitvoering noodzakelijk.

Ad h. Verhouding kosten en opbrengsten

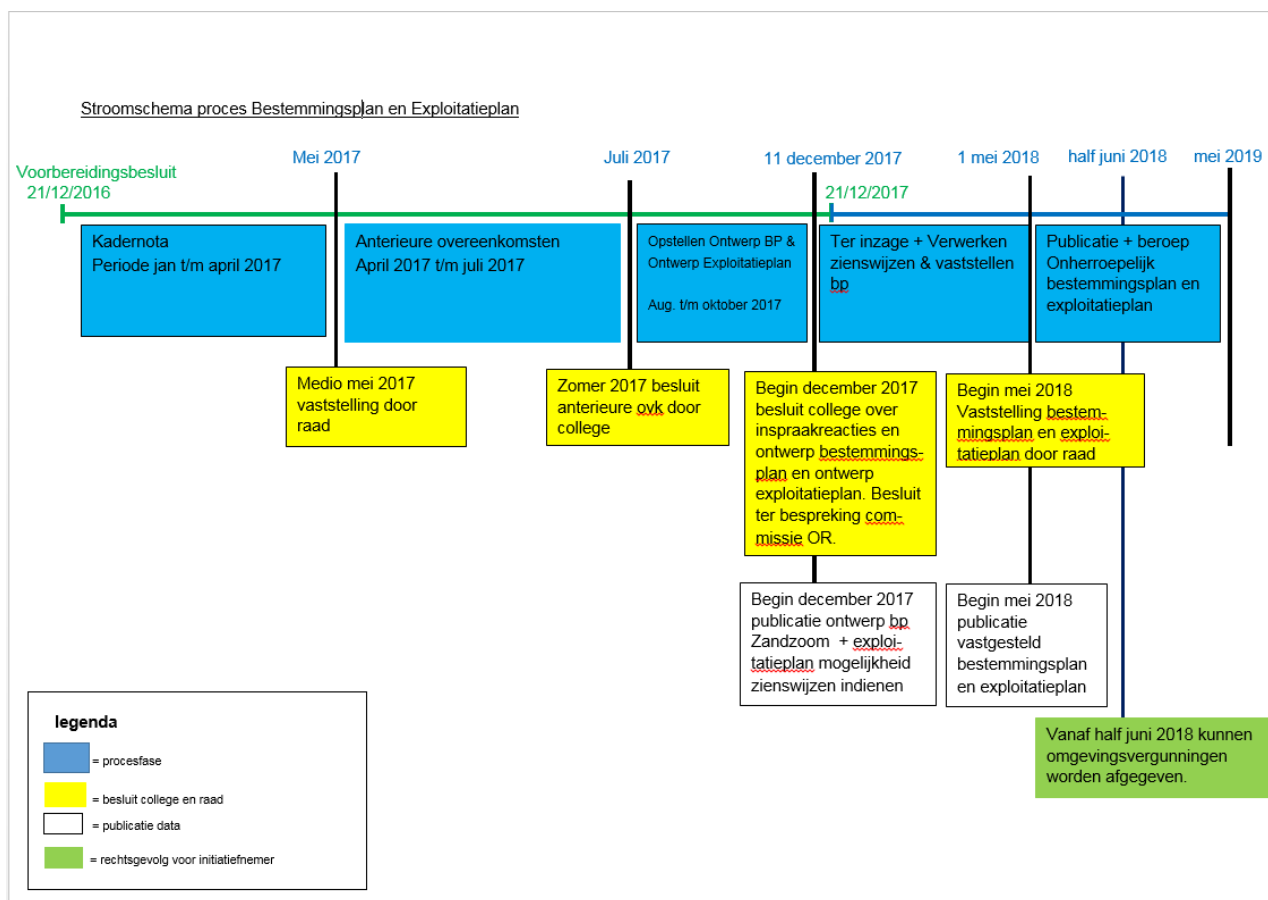
Het is wenselijk om zoveel als mogelijk eerst opbrengsten te genereren voordat er kosten worden gemaakt.

Ad i. Beperken overlast voor omwonenden

Bij de fasering uitgaan van het afbouwen van zo compleet mogelijke deellocaties, zodat overlast voor omwonenden beperkt blijft.

Planning bestemmingsplan en exploitatieplan op hoofdlijnen

In onderstaand stroomschema is het proces op hoofdlijnen van het bestemmingsplan en exploitatieplan opgenomen. Vanaf medio 2018 kunnen na vaststelling van het bestemmingsplan en exploitatieplan omgevingsvergunningen worden afgegeven.



Fasering en uitvoering

Op basis van bovenstaande invalshoeken is een totaal fasering voor Zandzoom opgesteld. De hoofdlijnen hiervan zullen worden vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan Zandzoom. Doordat het exploitatieplan jaarlijks zal worden geactualiseerd, zal ook de fasering van de uitvoering van de bouwlocaties (jaarlijks) kunnen worden aangepast. De volgende hoofdlijn van de fasering komt als wenselijk naar voren:

- Fase 1: linten: beperkte bouw van particuliere woningen in de bestaande linten . Randvoorwaarden bij particuliere bouw in de linten is dat de bouw milieutechnisch mogelijk is (niet in een hinderzone van omliggende bedrijven), het beperken van overlast voor omwonenden en de bouwlogistiek tijdens de bouw moet haalbaar zijn.
- Fase 2: Oostflank en/of Westflank: dit zijn de locaties die direct zonder (zware) ingrepen wat betreft de infrastructuur gerealiseerd kunnen worden. In de Oostflank zijn diverse ontwikkelaars actief en in een vergevorderd stadium van voorbereiding, en in de Westflank is sprake van onder meer gemeentelijke gronden.
- Fase 3: Centrale Kamer West: dit is de locatie tussen het spoor en de Hoogeweg. Dit is een locatie met een groot aandeel gemeentelijke gronden, waardoor de ontsluiting naar de Vennewatersweg grotendeels aangelegd kan worden. Door de werkzaamheden aan de Vennewatersweg en de spoorwegonderdoorgang echter niet op korte termijn bereikbaar.
- Fase 4: Groene bufferzone, dit is de zone ten zuiden van de Kapelweg.

- Fase 5: Centrale Kamer Oost, dit is het gebied tussen de Hoogeweg en de Kennemerstraatweg.

Deelgebied	Capaciteit	Doorlooptijd (ca.)	Uitvoeringsperiode
Linten	p.m.	9 jaar	2018 - 2027
Oostflank	160	1,5 jaar	2019 – 2020
Westflank	155	1,5 jaar	2020 – 2021
Centrale Kamer West	325	3,5 jaar	2021 – 2024
Bufferzone	135	1,5 jaar	2021 – 2023
Centrale Kamer Oost	325	3,5 jaar	2024 – 2027
	1100		

n.b.: uitvoeringsperiode is indicatief. Jaarlijks zal de periode van uitvoering worden geactualiseerd.

In bovenstaand schema zijn de volgende aannames gehanteerd:

- Doorlooptijd globaal en afgerond
- Marktopnamecapaciteit Zandzoom ca 100 - 160 woningen/jaar
- Bij de linten gaat het om kleinschalige particuliere woningbouw. De capaciteit van de linten is opgenomen in de capaciteit van de deelgebieden.
- Door uitvoering spoorwegonderdoorgang, Vennewatersweg en aansluiting A9 (incl. Kapellaan) is Centrale Kamer pas vanaf 2021 bereikbaar
- Westflank is bereikbaar via wegen in bestaande dorp

5 DUURZAAMHEID ZANDZOOM

In november 2016 heeft de raad gevraagd om de stand van zaken van de duurzaamheidsambities voor de Zandzoom. Deze paragraaf gaat in op de actualisering van deze duurzaamheidsambities. Doel is om de belangrijkste uitgangspunten voor besluitvorming voor te leggen. Hieronder wordt ingegaan op het kader van het Duurzaamheidsbeleid 2016-2020, de ambities en speerpunten voor de Zandzoom, de afweging over de warmte-/ koude voorziening en de financiële- en juridische consequenties. Ten slotte worden de belangrijkste besluiten voor de Zandzoom samengevat die ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad.

Uit een inventarisatie van het beleid blijkt dat het Rijk erkent dat nieuwe gebiedsontwikkelingen aardgasloos kunnen worden gebouwd, zoals is opgenomen in de Energieagenda van het Ministerie van Economische Zaken. Het rijk koerst op het uitfasen van aardgas voor 2050. Heiloo kan dit beleid ondersteunen door het uitgangspunt “aardgasloze wijk” als speerpunt voor de Zandzoom op te nemen. Naast Heiloo wordt dit beleid door de meerdere regiogemeenten onderschreven. Belangrijke argumenten voor aardgasloos bouwen zijn:

- indien nu gas wordt aangelegd, moet over een aantal jaren een alternatief worden aangelegd gezien het rijk kiest voor het uitfasen van het gasnet. Dit betekent dubbele kosten;
- een aardgasloze wijk sluit goed aan op de uitgangspunten van een groene wijk, groen landschap en verdergaande maatregelen op gebied van waterinfiltratie;
- bewoners kunnen zich met een aardgasloze wijk identificeren door extra duurzame energieoplossingen toe te passen;
- er zijn goede betaalbare alternatieven voor gasketels beschikbaar, o.a. warmtepompen (en zeker met de koppeling bodembronnen) leveren een hoog comfort in de woningen (in combinatie met vloerverwarming en –koeling). Dit past bij het segment woningen dat in Zandzoom wordt gebouwd.

In de Zandzoom worden op dit moment 19 woningen zonder aardgas gebouwd. Door de toepassing van een goed geïsoleerd casco, warmtepompen en zonnepanelen wordt de ambitie Nul op de meter (NOM) bereikt. Hiermee wordt aangetoond dat een “all electric” infrastructuur goed haalbaar is. In de toekomst kan een “all electric” wijk sneller uitgebreid worden met slimme energienetten (Smart Grid) en lokale energieopslag in de woning of openbare ruimte.

Duurzaamheidsbeleid 2016-2020

In 2016 is het duurzaamheidsbeleid Heiloo 2016-2020 “Op naar een kringloopsamenleving” vastgesteld. In dit beleid zijn de onderstaande belangrijke doelen vastgesteld:

- 20% energiebesparing in 2020 t.o.v. 2008;
- 20% duurzame energieopwekking in 2020;
- 75 van alle aanbestedingen en uitgifte wordt duurzaam aanbesteed vanaf 1 jan 2015 en 100% van 1 jan 2020;
- Heiloo een energie neutrale gemeente.

Naast het duurzaamheidsbeleid is in de Structuurvisie 2030 ‘Koers in beeld’ (vastgesteld op 10 november 2014) beschreven hoe Heiloo er in 2030 op ruimtelijk gebied uit ziet.

Structuurvisie 2030 'Koers in beeld'

In deze visie wordt een aantal speerpunten benoemd. Daarvan heeft een aanzienlijk deel een component van duurzaamheid, expliciet is het volgende speerpunt: "Met de uitvoering van de duurzaamheidsagenda loopt Heiloo in ambitie voor op het rijksbeleid: Heiloo moedigt duurzaam leven aan. Dat is bestaand beleid en onderwerp voor nader onderzoek". Afgeleide doelen en speerpunten voor het Duurzaamheidsbeleidsstuk zijn:

- Op termijn een CO₂-neutrale gemeente worden;
- Heiloo loopt voorop in de klimaatambities;
- In 2020 zijn nieuwbouwwoningen energieneutraal;
- Bijdrage leveren aan grootschalige installaties voor DE-opwekking, mits ruimtelijk inpasbaar;
- Heiloo moedigt duurzaam leven aan;
- Stimuleren van bodeminfiltratie regenwater.

Meenemen van ambities en innovaties op gebied van duurzaamheid in de nieuwbouw is vanzelfsprekend. De nieuwbouw zet de standaard voor de bestaande bouw. Dat geldt zowel voor het duurzaam materiaalgebruik als toepassing van duurzame energie. Wet- en regelgeving stellen minimale kwaliteitseisen waaraan voldaan moet worden. De gemeente Heiloo legt de lat echter hoger dan de rijksnorm. Zij stelt jaarlijks subsidie beschikbaar ter bevordering van energie neutrale woningen (EPC 0). Heiloo ziet het als een maatschappelijke plicht om energievervalsing en gebruik van fossiele brandstoffen tegen te gaan. De gemeente heeft daarin een stimulerende en faciliterende rol en stelt ook voor de bestaande bouwsubsidie beschikbaar te stellen voor isolatie en zonnecollectoren.

In 2020 / 2022 ligt de bouwbesluit norm voor nieuwbouwwoningen op energieneutraal. In aanloop hier naartoe bereidt de gemeente in haar gronduitgifte deze norm voor. Naast energiebesparing gaat de focus ook naar duurzame energie opwekking, besparen op waterverbruik en opvang van hemelwater in de wijk. Denk daarbij aan het toepassen van geïntegreerde zonnepanelen, warmtepompen, grijswatersystemen, slim en efficiënt sanitair, waterinfiltratie en vertragen van de afvoer van hemelwater.

Ambitie Zandzoom

Om antwoord te geven op de vraag of een ambitie "energieeneutraal", "Nul-op-de meter" of "energieleverende woning" een haalbare doelstelling voor de gebiedsontwikkeling Zandzoom is, wordt eerst ingegaan op de definities.

In een energieeneutrale woning is de gebouwgebonden energie (voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, warmwatergebruik, ventilatie) en eigen opwekking van energie op jaarbasis in balans. De woning verbruikt over een heel jaar gezien evenveel energie als dat hij zelf opwekt.

In een Nul-op-de meter woning wordt ook het niet gebouwgebonden deel van het energieverbruik (voor computers, verzorging, bruingoed) op locatie zelf opgewekt zodat de jaarlijkse energierekening op nul uitkomt.

In een energieleverende woning wordt naast het totale energieverbruik van de woning extra energie opgewekt dat gebruikt kan worden voor opslag in een thuisbatterij, opladen van een elektrische auto, levering aan de burens of levering op het net.

Omdat de verwachting is dat de ontwikkeling van de Zandzoom voor een langere termijn doorloopt zal een ambitie voor energieneutraal bouwen door het bouwbesluit vrij snel worden ingehaald. Dat is de reden dat de ambitie “Nul-op-de meter” voor de nieuwbouw in het gebied haalbaar wordt geacht. Dit betekent dat het gebied Zandzoom haar eigen energie opwekt en gebruikt. Tevens kan de elektra infrastructuur zo worden ingericht dat de overcapaciteit van duurzame energie lokaal kan worden geleverd en opgeslagen in elektrische voertuigen en thuisbatterijen.

Energie uitgangspunten Zandzoom

De onderstaande uitgangspunten gelden voor de Zandzoom:

- keuze voor hogere kwaliteit woningen t.o.v. bouwbesluit met goede isolatie, laagtemperatuur vloerverwarming en warmteterugwinning op douchewater en ventilatie;
- gebruik van lokale duurzame warmte/ koude bronnen (per woning of aantal woningen);
- gasloze wijk;
- duurzame energieopwekking met dak geïntegreerde zonnepanelen;
- energieverbruik openbare ruimte 100% lokaal opwekken;
- “Nul op de meter” woningen .

Voor bovenstaande uitgangspunten is het goed om in te gaan op de afweging of het warmtenet van de HVC uitgebreid kan worden naar de Zandzoom en of de warmtevraag van de woningen (met de gekozen ambitie “Nul op de meter”) voldoende is om de infrastructuur rendabel te maken.

Afweging warmtenet HVC

Voor een uitbreiding van het warmtenet van HVC (Boekelermeer Heiloo) is het noodzakelijk dat het warmtenet voldoende warmte kan afzetten. Eerder is er onderzocht of het warmtenet naar de waterzuivering en de Zandzoom kon worden uitgebreid. Indertijd bleek de warmtevraag van de zuivering te beperkt en door de relatief langere fasering van de woningen in de Zandzoom kon het net niet rendabel worden gemaakt. Inmiddels komt daarbij dat de ambitie NOM het energieverbruik verder omlaag brengt. Voor deze actualisatie van het beleid is opnieuw bij de HVC nagevraagd of een uitbreiding zinvol is. Zo is er onder andere ook naar het Willibrordus terrein gekeken. Hieruit is gebleken dat het gebied te uitgestrekt is, te weinig warmtevraag heeft en er onvoldoende warmtevragers in de buurt zijn om een uitbreiding van het warmtenet HVC rendabel te maken. De focus voor de HVC ligt meer op uitbreiding in Alkmaar en naar het noorden.

Het ligt daarom voor de gebiedsontwikkeling van Zandzoom voor de hand om te kiezen voor lokale duurzame warmte/ koude technieken. Hierbij kan gedacht worden aan gebruik van bodembronnen en warmtepompen. Dit kan uitgevoerd worden met gesloten bodembronnen per perceel / woning individueel en – indien de organisatie en planning van een collectief van woningen het toelaat – ook bij één installatie voor een aantal woningen / appartementen.

Overige speerpunten Zandzoom

Er is gekozen om – naast speerpunt Nul-op-de meter - een aantal andere thema's te doorlopen, zoals Circulair bouwen (hernieuwbare en gerecyclede materialen), Afvalscheiding, Waterinfiltratie, Geluidsreductie, Veiligheid, Gezondheid en Intensief bouwen. Van de bovenstaande thema's sluiten de thema's Circulair bouwen en Gezondheid het beste aan bij het karakter van de groene gebiedsontwikkeling in de Zandzoom. Voorgesteld wordt om Circulair bouwen en Gezondheid als tweede en derde speerpunt te benoemen.

Door bij de uitwerking van de ambitie Nul-op-de meter die maatregelen te kiezen die tevens een bijdrage leveren aan Circulair bouwen en Gezondheid kan met één maatregel meerdere speerpunten worden ingevuld. Daarbij valt te denken aan:

- isoleren met gezonde ecologische bouwmaterialen;
- hergebruik van materialen
- triple glas met hogere geluidsreductie;
- gebruik maken van bodembronnen voor warmte/ koude levering wat bijdraagt aan een hoog comfort (vloerverwarming / - koeling);
- intelligente ventilatie met warmteterugwinning;
- stille duurzame technieken, zoals zonnepanelen;
- nader onderzoek naar duurzame energieopwekking in openbare ruimte;
- LED verlichting openbare ruimte;
- waterinfiltratie van hemelwater in het gebied;
- goede fietsverbindingen naar sportvoorzieningen en natuurgebieden.

In Zandzoom zou ruimte moeten zijn om door middel van experimenten nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarbij kan naast duurzaamheid ook gedacht worden aan experimenten op het vlak bouwregelgeving.

Financiële consequenties

Voor de vaststelling van bovengenoemde ambities is het belangrijk om de meerkosten er van in beeld te brengen. De meerkosten zullen immers door ontwikkelaars en woonconsumenten moeten worden opgebracht. Ten aanzien van de ambitie “Nul-op-de-meter” kan vanuit recente projecten in Amsterdam, Bergen en Alkmaar worden aangegeven dat voor een vrijstaande woning de meerkosten liggen op circa €8.000,- - €10.000,- per woning. Echter dit geldt voor een relatief korte periode tot 2020 / 2022. Het rijk zal dan - in lijn van haar klimaatbeleid - de energieprestatie eisen voor de woningbouw aanscherpen tot energieneutraal (EPC 0,0). Dit leidt naar verwachting tot een verdere verlaging van de meerkosten om de ambitie “Nul-op-de-meter” te behalen. In dat geval zullen de kosten (voor ongeveer 4 tot 6 zonnepanelen extra) uitkomen op circa € 2000,- per woning. Gezien de doorlooptijd van de planuitvoering wordt de ambitie “Nul-op-de-meter” haalbaar geacht.

De kosten voor de waterinfiltratie (via greppels etc.) is reeds in de planvorming en begroting van de gebiedsontwikkeling opgenomen. Voor het thema Circulair bouwen en Gezondheid gaat het met name om andere keuzes in installaties en bouwmaterialen en minder om meerkosten. Het rijk stelt tevens per 1 januari 2018 eisen aan de milieuprestatie van bouwmaterialen.

Voor de opwek van energie voor energieverbruik openbare ruimte kan op dit moment nog geen kosten worden aangegeven. Dit wordt nader onderzocht. Door uit te gaan van LED verlichting wordt het energieverbruik bijna gehalveerd. Mogelijk kan voor de exploitatie en beheer van duurzame energie systemen de samenwerking worden gezocht met de lokale energie coöperatie Heiloo. De opwek van duurzame energie voor openbare ruimte en investeringen worden separaat ter besluitvorming voorgelegd.

Juridische borging ambities in het proces

Welke juridische afspraken kunnen worden vastgelegd om de beoogde ambities en doelstellingen voor de Zandzoom te behalen? Om antwoord te geven op deze vraag is het goed om te beseffen dat gemeente maar beperkt eigendom (15-20 ha) heeft. Op dit moment zijn er voor ongeveer 980 woningen markt- of private initiatieven. De gemeente heeft een beperkte grondpositie maar wel een belangrijke regierol, ook ten aanzien van de planologische medewerking en inzet van ambtelijke capaciteit. De gemeente zal met de marktpartijen overeenkomsten moeten sluiten ten einde de grondexploitatie rond te krijgen. Denk daarbij aan:

- Anterieure overeenkomst
- Exploitatieplan deelgebied
- Posterieure overeenkomst
- Samenwerkingsovereenkomst (SOK)

Voorgesteld wordt om in het proces voorrang te geven aan de private initiatieven die de ambities / speerpunten voor de Zandzoom (Nul-op-de-meter / Circulair bouwen / Gezond bouwen) integreren in de plannen. De gemeente kan – op basis van bereidheid van beide partijen – de ambities en doelstellingen opnemen in de bovengenoemde overeenkomsten. Naast de private partijen kan de gemeente haar regierol nemen richting nutsbedrijven en Liander. Door in gesprek te gaan met Liander kan het uitfasen van gas en de aanleg van een “all electric” infrastructuur voor de nieuwe woningen/ ontwikkelingen worden versneld. Door open te staan voor innovaties en vernieuwingen in de infrastructuur kan De Zandzoom de modernste wijk van de regio worden.

Roadmap Zandzoom

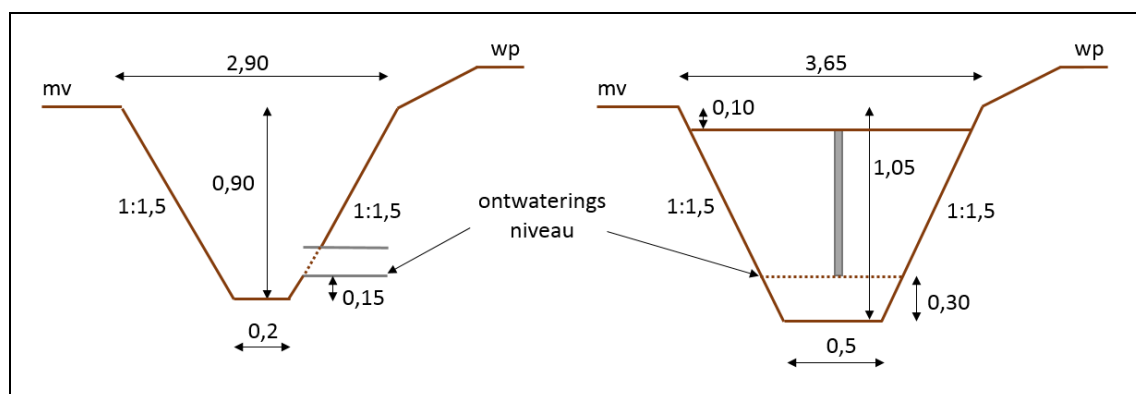
Om te komen tot een invulling van de duurzaamheidsambities is het belangrijk dat deze worden vastgesteld door de Raad. Hiervoor kunnen de onderstaande speerpunten voor de Zandzoom worden vastgesteld:

- gasloos bouwen;
- de woningen worden met de ambitie “Nul-op-de meter” gerealiseerd;
- gebruik maken van lokale bodembronnen voor warmte/ koude levering,
- circulair bouwen: minimaal 25% hernieuwbare en 25% gerecyclede bouwmaterialen
- gezondheid is een belangrijk speerpunt voor de wijk dat bij de keuze voor materialen van de woningen en inrichting van de openbare ruimte wordt meegenomen;
- juridische instrumenten worden ingezet om de ambities met private partijen vast te leggen in overeenkomsten.

6.1 Waterstructuurplan

Op basis van de kenmerken, onderzoek en lokale ervaringen in het gebied, is in nauw overleg met betrokkenen tot dit waterstructuurplan gekomen. Het waterstructuurplan is een nadere uitwerking van het in 2008 opgestelde Masterplan Water voor Zandzoom en Zuiderloo. Het gaat om het realiseren van ondiepe en diepe greppels en (watervoerende) sloten. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk te infiltreren, en een maximale afvoer van 8 m³/min/100ha te realiseren.

De afwatering in de Zandzoom vindt plaats door middel van een greppelstructuur. De greppelstructuur is opgebouwd uit greppels en hoofdgreppels. De hoofdgreppel wordt zoveel mogelijk aangelegd langs de nieuwe linten in Zandzoom. De greppels, die gelegen zijn langs de woonstraten sluiten aan op de hoofdgreppels. Greppels, welke niet gelegen zijn langs wegen, worden onderhouden vanaf onderhoudsbermen. Voor Zandzoom worden de volgende afmetingen aangehouden voor de greppels en hoofdgreppels.



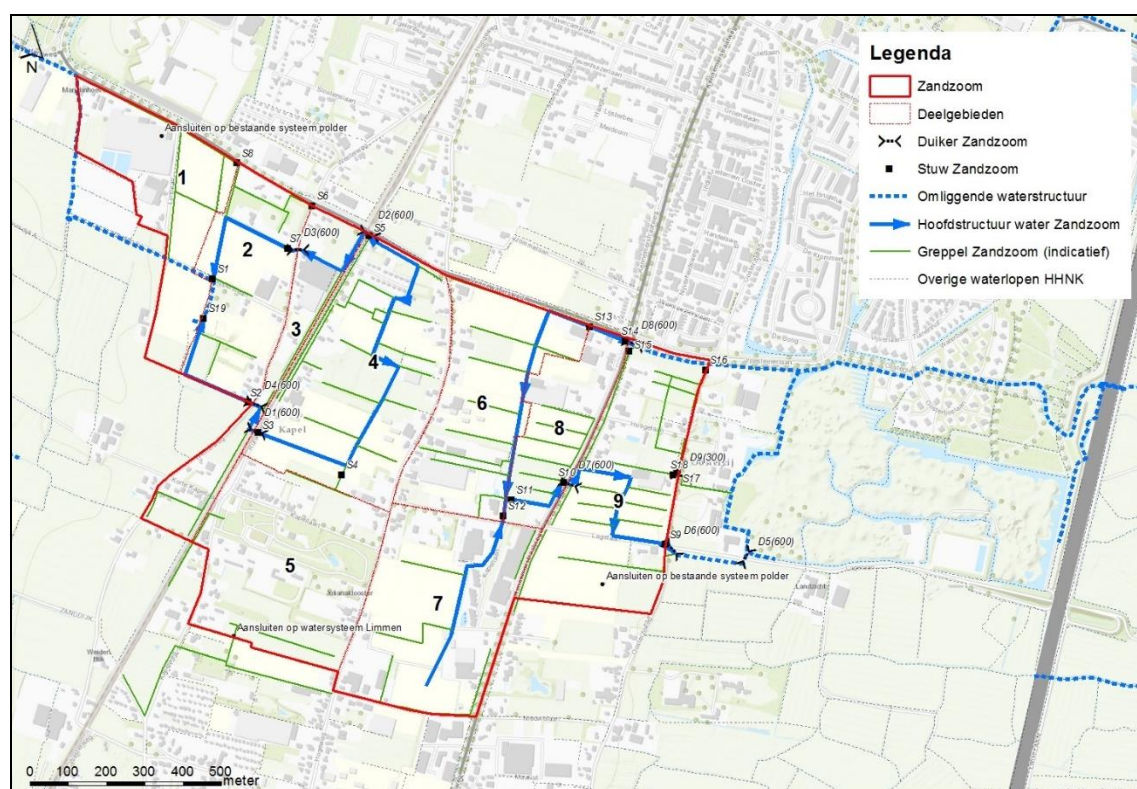
De greppel heeft een functie als bergingsvoorziening en als afwateringsvoorziening naar het open water (afvoerstelsel naar lagergelegen polder). De greppels zijn niet permanent watervoerend. In droge perioden zal de grondwaterstand onder de bodem van de greppel liggen en staat de greppel droog.

De huidige structuur van het stelsel van greppels wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Indien nodig wordt de bestaande greppel aangepast aan de nieuwe afmetingen. Het hemelwater vanaf de daken van particulier terrein wordt geloosd op een DIT-riool (Drainage, Infiltratie en Transport). Er is gekozen om geen voorziening op particulier terrein aan te leggen om het hemelwater in te bergen. Dit is praktisch moeilijk te handhaven en de bedrijfszekerheid van de voorziening is mogelijk onvoldoende gewaarborgd. Wel wordt het hemelwater, wat in de tuinen valt, ter plaatse geïnfiltreerd. Het DIT-riool heeft naast een transportfunctie voor het overtollige hemelwater tevens een drainerende functie (in natte perioden met hoge grondwaterstanden) en een infiltrerende functie (tijdens droge perioden met lage grondwaterstanden). Het DIT-riool loost op de greppels en hoofdgreppels.

De woonstraten en parkeervakken in de deelgebieden worden voorzien van waterpasserende verharding, waardoor het regenwater ter plaatse infiltreert. De verharding van wegen langs de linten die grenzen aan een hoofdgreppel lozen het hemelwater op een greppel of op een brede groenstrook, alwaar het hemelwater kan infiltreren.

Het DIT-riool zorgt ervoor dat de hoge grondwaterstanden worden gereguleerd, waardoor het gebied beperkt hoeft te worden opgehoogd. Het wegpeil komt ca. 25 cm boven het bestaand maaiveld uit. Hierdoor kan een vloeiende overgang gemaakt worden naar de bestaande percelen.

Zie hieronder de waterstructuurkaart met daarop aangegeven de hoofdgreppels en de overige greppels (indicatief).



Riolering

De capaciteit van het huidige stelsel is onvoldoende om extra vuilwater van nieuwe woningen te kunnen verwerken. Er is veel verhard oppervlak op het bestaand gemengd stelsel aangesloten, waardoor de grens van de capaciteit (berging en pompcapaciteit) is bereikt. Om in het bestaand gemengde stelsel extra capaciteit te creëren, moet er verhard oppervlak worden afgekoppeld. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen langs de bestaande linten worden de aanwezige hemelwateraansluitingen ter plaatse afgekoppeld. Het afgekoppelde afstromende hemelwater wordt vervolgens via een voorziening geïnfiltreerd in de bodem of afgekoppeld op een greppelstructuur. Consequentie van het ombouwen van het bestaande systeem is dat er aanpassingen moeten worden verricht op particulier terrein. In een bestaande situatie kan dit lastig zijn, maar in het geval van nieuwe ontwikkelingen kan dit goed worden opgenomen in de plannen.

In de nieuw te ontwikkelen deelgebieden van Zandzoom wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. De vuilriolering wordt onder de wegen aangebracht en wordt onder vrij verval richting de Vennewatersweg gelegd. Hier wordt aangesloten op het nieuw te stichten rioolgemaal Zuiderloo. Het gemaal Zuiderloo moet hiertoe dieper worden aangelegd.

De bestaande hoofdriolering, gelegen onder de bestaande linten, heeft nog een aanzienlijke restlevensduur en kan in tact blijven. Op een aantal plekken (Kapellaan) ligt de riolering op particulier terrein. Op termijn wordt deze riolering vervangen en in het beter te onderhouden openbare profiel gelegd. Het plangebied ten zuiden van de Kapellaan wordt aangesloten op het huidige rioolgemaal aan de Hoogeweg. In de Westflank wordt aangesloten op het huidige rioolgemaal aan de Vennewatersweg. In de Oostflank is inmiddels een nieuw rioolgemaal aangelegd.

De rioolgemalen (Hoogeweg-Kapellaan) en (Vennewaterweg-Westerweg) hebben één pomp. Eén pomp is onvoldoende bedrijfszeker voor het voorziene aantal woningen. Dit betekent dat de huidige gemalen vervangen moeten worden door gemalen met dubbele pompopstelling. De nieuw te leggen persleidingen prikken gezamenlijk in op het vrijvervalriool in de Ypersteinerlaan.

Zie hieronder het rioleringssysteem in hoofdlijnen.



Bouwrijpmaken

Het bouwrijpmaken is integraal beschouwd samen met de aanleg van de riolering en greppels. In dit advies worden civieltechnische eisen gesteld aan de omgang met grond, het ophogen en de aanleg van riolering.

Uit de resultaten van de zettingsberekeningen blijkt dat de te verwachten zettingen minimaal zijn. Ook zullen de zettingen in een korte periode tot ontwikkeling komen. Vooralsnog is er geen aanleiding om zettingversnellende of zettingreducerende maatregelen toe te passen.

6.2 IPOR Zandzoom

Het document Inrichtingsprincipes en profielen Zandzoom (IPOR Zandzoom) richt zich op de kwaliteit van de openbare ruimte van Zandzoom. Het IPOR is een nadere uitwerking van het Kwaliteitshandboek openbare ruimte voor ontwikkellocaties d.d. 7 april 2016 en is verder toegespitst op Zandzoom. In het IPOR worden nadere ontwerpkeuzen gedaan, die aansluiten bij de specifieke locatie en het gewenste beeld in de wijk.

De volgende onderdelen worden beschreven in het IPOR:

- Verkeer en parkeren
- Water, riool en bouwrijpmaken
- Groen
- Cultuurhistorie
- Speelvoorzieningen
- Nutsvoorzieningen
- Huisvuilophaalvoorzieningen
- Openbare verlichting
- Materialisatie
- Fasering
- Informatie-uitwisseling
- Uitvoering
- Principeprofielen en standaard details parkeren

Uitvoering

Het is van belang dat de hoofdstructuren van het plan tijdig worden aangelegd. Zo heeft het sterk de voorkeur om de linten, de hoofdtracés van het hemel- en vuilwater, de greppelstructuur en de nutsleidingen bij de start van een fase aan te brengen. De ontwikkelingen worden in een faseringstekening gezet en geclusterd per ontwikkelgebied, opdat elke deelfasering als voorlopig eindplan kan fungeren. Op deze wijze blijven de kosten voor tijdelijke voorzieningen beperkt. Ook de nutsleidingen kunnen dan integraal worden aangelegd.

Dit betekent wel dat solitaire ontwikkelingen in de wacht kunnen komen te staan omdat er onvoldoende clustering mogelijk is.

De hoofdstructuren (wegen en hoofdgreppels) worden aangelegd door de gemeente. Door de gemeente wordt een flexibel meerjarenbestek op de markt gebracht worden, waar de hoofdstructuren mee aangelegd worden. Bij grote, op zich zelf staande ontwikkelingen (>20 woningen), kan dit tevens door de ontwikkelende partij worden gedaan, mits hier voorafgaand goede afspraken over worden gemaakt. De inrichting van de buurten en erven wordt door de ontwikkelende partijen aangelegd.

6.3 Cultuurhistorisch groen

In het Zandzoom-gebied zijn cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren aanwezig. In de beleidsnotitie Cultuurhistorisch waardevolle groenstructuren voor het Zandzoom-gebied wordt hierop ingegaan. De waardevolle groenstructuren zijn op een groenkaart vastgelegd en ingedeeld in vijf categorieën. Voorgesteld wordt om alle groenstructuren in de categorieën 1, 2a en 2b, 3 en 4 veilig te stellen voor de toekomst, door ze op de bestemmingsplankaart op te nemen en er privaatrechtelijke afspraken over te maken.

Publiekrechtelijk

Voor wat betreft het planologisch kader is het wenselijk om in de planregels bij het bestemmingsplan een omgevingsvergunningstelsel voor aanlegactiviteiten op te nemen voor ingrepen, die schade zouden kunnen berokkenen aan de genoemde waarden. In het bestemmingsplan Zandzoom zal expliciet worden aangegeven voor welke ingrepen een omgevingsvergunning nodig is en binnen welke locaties/bestemmingen.

Privaatrechtelijk

De gemeente faciliteert ontwikkelplannen en stuurt in de anterieure fase bij de onderhandeling met de ontwikkelaar aan op een kwalitatieve verplichting met kettingbeding ten behoeve van de instandhouding van de houtwallen en hagen in uitgeefbaar gebied. Voorts streeft zij in de anterieure fase dat houtwallen overgaan naar de gemeente indien deze zijn gelegen in openbaar gebied. Via het exploitatieplan en de posterieure overeenkomst zal er naar gestreefd worden dat houtwallen overgaan naar de gemeente in openbaar gebied, of dat de ontwikkelaar de kwalitatieve verplichting met kettingbeding opneemt in uitgeefbaar gebied.

7 VERVOLGPROCES

In dit hoofdstuk geven we een beknopte toelichting op het vervolgproces. Na vaststelling van de Kadernota zal er de mogelijkheid zijn voor initiatiefnemers om anterieure overeenkomsten met de gemeente te sluiten. In paragraaf 7.1. wordt dieper op deze anterieure overeenkomsten in relatie tot het exploitatieplan ingegaan.

Een belangrijk onderdeel vormt de exploitatiebijdrage. Paragraaf 7.2. gaat op dit onderwerp in. Tenslotte wordt het bestemmingsplan en exploitatieplan behandeld.

7.1 Anterieure overeenkomst in relatie tot het exploitatieplan

De gemeente heeft voorkeur voor het maken van privaatrechtelijke afspraken en specifiek voor het sluiten van anterieure overeenkomsten. Een anterieure overeenkomst gaat uit van onderhandelingen tussen twee partijen waarbij dus ook de initiatiefnemer zijn invloed kan aanwenden. Bij het exploitatieplan is er sprake van een vastgesteld plan waaraan zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn gebonden: geen onderhandelingen dus, maar een eenzijdig door de overheid vastgesteld plan.

Een anterieure overeenkomst heeft een aantal voordelen. De gemeente krijgt al vroeg in het proces zekerheid over de (wijze en invulling van de) ontwikkeling van de locatie, de hoogte van de te ontvangen bijdragen en het moment waarop deze worden betaald. In een anterieure overeenkomst kan de gemeente bovendien meer zaken regelen dan in een exploitatieplan of een posterieure overeenkomst, aangezien de kostensoortenlijst die wel voor een exploitatieplan en posterieure overeenkomst geldt niet van toepassing is bij het sluiten van een anterieure overeenkomst. Ook voor een private partij biedt een anterieure overeenkomst voordelen. De initiatiefnemer krijgt zekerheid over de ontwikkeling van de locatie, de hoogte van de bijdrage en de wijze van betaling. Onverwachte wijzigingen in de toekomst zijn daarmee uitgesloten.

Minimaal de volgende zaken komen aan bod in een anterieure overeenkomst:

- Het programma dat de initiatiefnemer gaat bouwen;
- Locatie-eisen ten aanzien van de woningbouwcategorieën, woningaantallen, bouwrijp maken, woonrijp maken, nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte;
- Taakverdeling (Keuze voor Zandzoom: *in beginsel is gemeente faciliterend en doet zij uitsluitend de onderzoeken en werkzaamheden die nodig zijn voor vaststelling van het bestemmingsplan*)
- Benodigde grondtransacties: toekomstige openbare ruimte wordt aan de gemeente overgedragen (Keuze voor Zandzoom: *in beginsel legt gemeente uitsluitend de hoofdontsluiting aan, overige openbare ruimte wordt nadat deze is ingericht/woonrijp is aan de gemeente overgedragen*);
- Kostenverhaal van gebiedseigen kosten en bovenwijkse voorzieningen door het vaststellen van een exploitatiebijdrage.
- Het vastleggen van betalingsmomenten (Keuze voor Zandzoom: *het uitgangspunt is ineens betalen en afhankelijk van de onderhandelingen eventueel gefaseerd betalen, maar dan wel met voldoende zekerheden*);
- Voorwaarden tot het zeker stellen van het kostenverhaal (bv. vooruitbetaling of het afgeven van een bankgarantie);

- Fasering

Aangezien we verwachten dat er niet met alle grondeigenaren een anterieure overeenkomst wordt gesloten, zal tevens een exploitatieplan in procedure worden gebracht. Na inwerkingtreding gelden de daarin vastgestelde regels, zoals regels met betrekking tot fasering en locatie-eisen, ook voor de partijen waarmee een anterieure overeenkomst is gesloten. De financiële afspraken die zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst prevaleren echter boven de financiële bepalingen in het exploitatieplan.

7.2 Systematiek exploitatiebijdrage Zandzoom

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De wetgever verplicht hiermee de gemeenten om kosten van de grondexploitatie te verhalen bij de initiatiefnemers van bouwplannen. De Wro onderscheidt de volgende kostenposten:

- a. binnenplanse kosten: dit zijn kosten die direct verband houden met de beoogde ontwikkeling, zoals verwerving, sloop, bouw- en woonrijpmaken, plankosten etc.
- b. bovenwijkse voorzieningen: dit zijn voorzieningen die van nut zijn voor meerdere locaties en ook profijt kunnen opleveren voor bestaande wijken. Voorbeelden zijn de aanleg van een rotonde of een randweg. De ondertunneling van de Vennewatersweg wordt ook tot een bovenwijkse voorziening gerekend.
- c. bovenplanse kosten: hiermee kunnen vanuit winstgevende plannen bijdragen worden verstrekt om tekorten op verliesgevende locaties te dekken. De kosten worden via een fondsbijdrage opgenomen.
- d. bijdrage aan ruimtelijke ontwikkeling. Dit is een bijdrage die gemeente en initiatiefnemer vrijwillig overeen kunnen komen, ten behoeve van investeringen in belangrijke fysieke maatschappelijke functies, zoals natuur, waterberging, recreatie en cultureel-maatschappelijke voorzieningen.

Via een exploitatiebijdrage worden de kosten a. tot en met c. bij initiatiefnemers van een bouwplan verhaald. Indien de gemeente eigenaar is van de grond, wordt het kostenverhaal via de uitgifteprijs geregeld. Indien de gemeente geen eigenaar is van de grond, kan er een anterieure overeenkomst worden gesloten met de grondeigenaren waarin de exploitatiebijdrage is opgenomen. Indien er niet voorafgaand aan het bestemmingsplan een exploitatiebijdrage met de eigenaar is overeengekomen, heeft de gemeente de beschikking over het exploitatieplan. Door middel van het exploitatieplan wordt er achteraf, bij afgifte van een omgevingsvergunning, een exploitatiebijdrage verlangd van een initiatiefnemer. Tot slot is het mogelijk een exploitatiebijdrage te ontvangen via een posterieure overeenkomst waarbij de kaders van het exploitatieplan van toepassing zijn.

Hoe wordt de hoogte van de exploitatiebijdrage vastgesteld? Om de omvang van de exploitatiebijdrage te kunnen vaststellen wordt er een exploitatieopzet gemaakt. In de exploitatieopzet worden de kosten, opbrengsten en fasering in het plangebied beschreven en gekwantificeerd. Dit leidt tot een exploitatiesaldo. Aangezien de exploitatieopzet rekening houdt met fasering van kosten en opbrengsten, zijn ook rente- en inflatie invloeden toegepast. Aan de hand van het ruimtegebruik en het te realiseren programma (bijvoorbeeld het aantal en type woningen) in het plangebied worden de kosten verdeeld.

Om de exploitatiebijdragen te bepalen worden de kosten omgeslagen over het programma en ruimtegebruik. Het programma dient eerst te worden omgezet in gewogen eenheden. Dit gebeurt conform de in de wet voorgeschreven methode op basis van grondprijzen. Per woningcategorie wordt een gewicht toegekend.

De exploitatiebijdrage voor een initiatiefnemer is hiermee afhankelijk van de op dat moment in eigendom zijnde gronden en het te realiseren programma op deze betreffende gronden. De inbrengwaarde van de gronden en kosten die in de exploitatieopzet zijn meegenomen, maar door de initiatiefnemer zelf zijn gemaakt, worden op de te betalen exploitatiebijdrage in mindering gebracht.

7.3 Bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom

Het voorontwerp bestemmingsplan Zandzoom heeft in de periode van 20 oktober tot en met 31 november 2016 ter inzage gelegen. Op dit voorontwerp zijn inspraakreacties ingediend. Mede naar aanleiding van deze inspraakreacties heeft de gemeente Heiloo besloten de nu voorliggende Kadernota op te stellen. Deze Kadernota geeft sturing aan het vervolgproces, en daarmee ook aan de opzet en redactie van het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp exploitatieplan.

Na vaststelling van de Kadernota wordt er vanuit de gemeente Heiloo de mogelijkheid geboden voor initiatiefnemers om te komen tot anterieure overeenkomsten met de gemeente Heiloo.

In het najaar van 2017 zal het aangepaste ontwerp bestemmingsplan Zandzoom in procedure worden gebracht. Tegelijkertijd zal ook het ontwerp exploitatieplan in procedure worden gebracht.