

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Peter van Diepen, namens het college

bespreken in Raadscommissie, dinsdag 19 april 2022

onderwerp Voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 22-24'
datum 5 april 2022
bijlagen Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

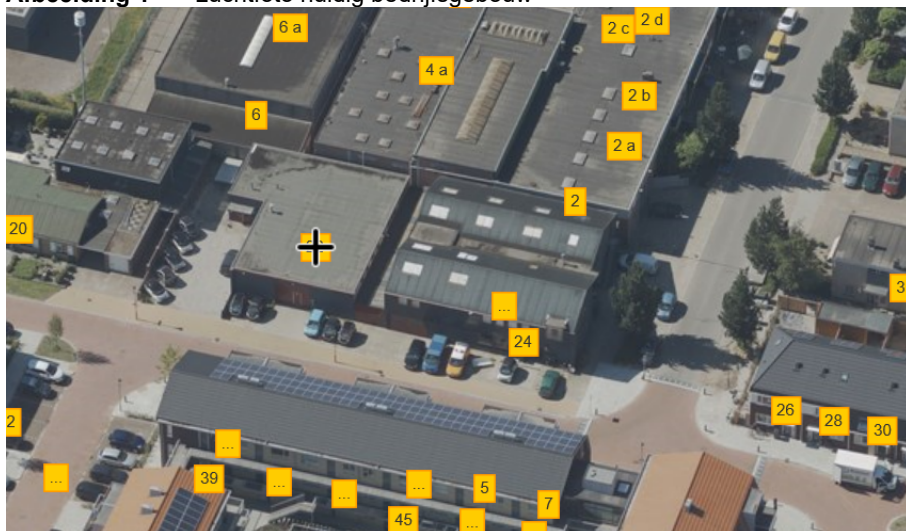
Inleiding

Initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling B.V.' heeft een bouwplan ingediend voor de herontwikkeling van het bedrijfspand op het perceel Ambachtsweg 22 en 24 te Heiloo. Het bouwplan gaat uit van sloop van het bestaande bedrijfspand en de bouw van acht rijwoningen. Om medewerking te kunnen verlenen is het doorlopen van een postzegelbestemmingsplantraject noodzakelijk. Het onderhavige plan is uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan dat als bijlage bij deze notitie is gevoegd.

Doel bespreking

Het doel van dit advies is u te informeren over de planologische verandering die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt op het perceel 'Ambachtsweg 22-24'. Tevens vragen wij u in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 22-24' en voor een periode van zes weken ter visie te leggen, waarbij belanghebbenden een inspraakreactie kunnen indienen.

Afbeelding 1 Luchtfoto huidig bedrijfsgebouw



Inhoud

Bestemmingsplan

Het perceel valt onder het vigerende bestemmingsplan 'Zuid-oost' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2011 en heeft de bestemming 'Bedrijf' met daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Ter plaatse is een bouwvlak aanwezig, waarbinnen de

functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' en 'bedrijfswoning' is opgenomen. De maximale bouwhoogte is 10 meter.

Het voorliggende plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de bestemming Bedrijf geen 8 rijwoningen toestaat. Om het aantal woningen met de beoogde woonfunctie en bouw mogelijkheden planologisch goed te regelen wordt geadviseerd het huidige bestemmingsplan 'Zuid-oost' gedeeltelijk te herzien.

In het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan komt aan de zijde van Ambachtsweg een Verkeersbestemming voor de benodigde parkeerplaatsen. De rest van het perceel krijgt een Woonbestemming, waarbij de acht woningen binnen een nieuw bouwvlak komen. Binnen het bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 6,0 meter en maximale bouwhoogte van 10,0 meter. Hiermee wordt aangesloten op de systematiek van de rijwoningen aan de westzijde die liggen in het vastgestelde bestemmingsplan De Lus.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende planregels en een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen tezamen de juridische bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten.

Ruimtelijke inpassing

De percelen liggen aan de zuidzijde van plangebied De Lus. De Lus is een transformatiegebied aan de noordzijde van bedrijventerrein Oosterzij. In dit gebied zijn voormalige bedrijfspanden gesloopt en is het gebied getransformeerd tot woongebied. Op 12 december 2016 is het bestemmingsplan De Lus door de gemeenteraad vastgesteld, en in 2019 zijn de laatste woningen opgeleverd. Het perceel Ambachtsweg 22 – 24 ligt direct tegen dit transformatiegebied aan, maar ligt nog wel ingeklemd in een cluster van bestaande bedrijven. De aanvraag van initiatiefnemer moet gezien worden als een voortzetting van de herontwikkeling van bedrijventerrein Oosterzij.

Het plangebied De Lus heeft een duidelijke stedenbouwkundige opbouw: appartementen in het midden en grondgebonden woningen aan de rand. Het voorliggende bouwplan ligt in het verlengde van de acht grondgebonden rijwoningen ten zuidwesten van De Lus. De bouw van voorgestelde acht rijwoningen sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige opbouw en zorgt dat De Lus verder wordt vervolmaakt. Hiermee ontstaat een duidelijke overgang tussen bedrijventerrein Oosterzij en het woongebied.

Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

De ARK heeft op het bouwplan op 20 december 2021 en 17 januari 2022 beoordeeld. Op 20 december heeft ARK geadviseerd om de kleurstelling aan te laten sluiten bij de bestaande woningen in de straat en meer groen tussen de parkeerplaatsen toe te voegen. Deze opmerkingen zijn aangepast en op 17 januari 2022 heeft ARK geconcludeerd dat voldaan wordt aan redelijke eisen van welstand. De ARK is op hoofdlijnen akkoord. Verdere uitwerking volgt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuidoosten van Heiloo. De percelen grenzen aan de Ambachtsweg en de Nijverheidsweg. De aanvraag heeft betrekking op twee percelen:

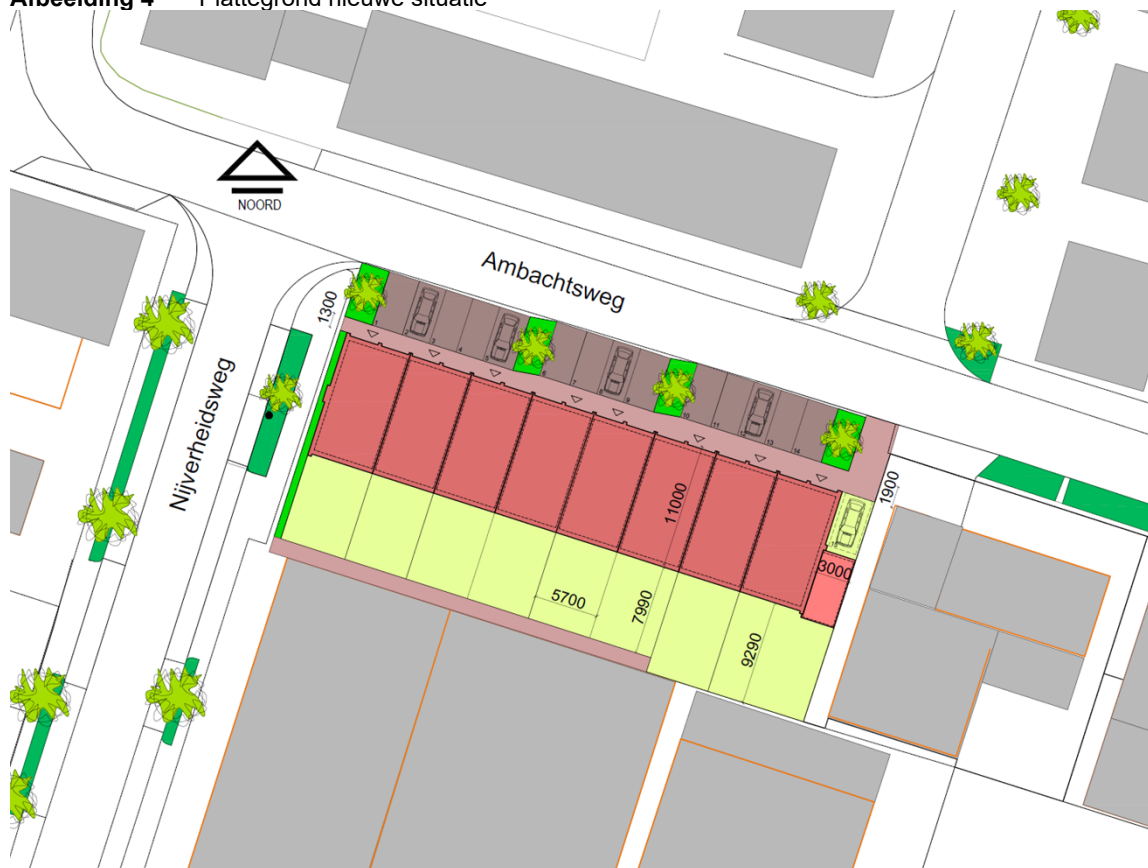
1. Ambachtsweg 22 (was: Industrierrein Oosterzij 19), kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie D, nummer 1807, oppervlakte: 615 m²;
2. Ambachtsweg 24, 24a en 24b (was Industrierrein Oosterzij 17, 17a en 17b), kadastraal bekend gemeente Heiloo, sectie D, nummer 1808, oppervlakte: 615 m².

Onderhavig voorontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van acht nieuwe rijwoningen. Daarmee wordt er een verdere transformatie aan het huidige bedrijventerrein gegeven. Aan de voorzijde van de woningen worden veertien parkeervakken gerealiseerd en naast de meest linker woning (oostzijde) komt een oprit met een parkeerplaats op eigen terrein.

Afbeelding 3 Aangezicht nieuwe situatie



Afbeelding 4 Plattegrond nieuwe situatie



Parkeren

vastgesteld. Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridische borging van het aspect parkeren die zijn opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 (vastgesteld op 10 maart 2010).

De percelen Ambachtsweg 22 - 24 vallen in het gebied 'Rest Bebouwde Kom'. Op basis van het Parkeerbeleidsplan Heiloo 2010 is de parkeernorm 1,85 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. De benodigde parkeerplaatsen worden allen op eigen terrein voorzien. Aan de voorzijde van de woningen worden 14 parkeervakken gerealiseerd en naast de meest linker woning (oostzijde) komt een oprit met een parkeerplaats op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen. Het daadwerkelijk ontwerp is getoetst en akkoord bevonden door de beleidsmedewerker van team Civiel en verkeer, Domein 'Beheer Openbare Ruimte'.

Akoestisch onderzoek bedrijven

In het kader van de bestaande bedrijfsactiviteiten aan de zuidzijde van het perceel is er vooraf akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat, waarbij de bestaande bedrijven niet beperkt worden in hun activiteiten. Dit geldt zowel bij de huidige (feitelijke) bedrijfsactiviteiten, als bij een maximaal planologische invulling. Het akoestisch onderzoek is ter beoordeling doorgestuurd naar de Omgevingsdienst. De Omgevingsdienst is akkoord met het onderzoek en de resultaten.

Vervolg

Proces en rolverdeling

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. De raadscommissie adviseert. Het college is verantwoordelijk voor een zorgvuldige besluitvorming en informatieoverdracht. Tijdens verschillende momenten worden de te volgen stappen gedeeld met betrokken partijen. De planning is als volgt:

- 30-03-'22: (uiterlijk) aanleveren advies aan B&W inclusief definitief voorontwerp;
- 05-04-'22: (uiterlijk) collegeakkoord vrijgeven voorontwerpbestemmingsplan voor overleg/inspraak;
- 19-04-'22: raadscommissie, ter bespreking;
- 28-04-'22: start vooroverleg en inspraak gedurende zes weken;
- 08-06-'22: einde vooroverleg en inspraak.

Vervolgstappen afhankelijk van aard en omvang inspraakreacties:

- nota van inspraak en advies naar college voor instemming ontwerp;
- collegebesluit ontwerpbestemmingsplan (+ ter kennisname raadscommissie);
- publicatie ontwerpbestemmingsplan + ter inzage legging gedurende zes weken;
- einde ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan.

Vervolgstappen afhankelijk van aard en omvang zienswijzen:

- advies met nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen naar college;
- besluit college bestemmingsplan en nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen + raadsvoorstel;
- raadscommissie, ter advisering;

- vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad + gevolgd door beroepsfase gedurende zes weken.

Communicatie

Het voornemen het bestemmingsplan 'Zuid oost' gedeeltelijk te herzien wordt gepubliceerd in de Uitkijkpost en het Gemeenteblad. Ten behoeve van het vooroverleg en de inspraak wordt het voorontwerpbestemmingsplan geplaatst op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website. Een papieren versie ligt op de publieksbalie van het gemeentehuis.

Participatie

In het kader van participatie heeft de initiatiefnemer op zaterdag 9 april (tussen 10:00 – 11:30 uur) een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden op de locatie Ambachtsweg 22-24. De omwonenden zijn middels een brief hiervoor uitgenodigd. Daarnaast hebben omwonenden en belanghebbenden gedurende de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen bij het college.

Financiën

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief en omvat de bouw van acht rijwoningen (na sloop van een bedrijfsgebouw). De bouw van acht rijwoningen wordt ten opzichte van het geldende planologische regime gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro. Hiervoor dient de gemeente, als onderdeel van het bestemmingsplan, bij het bestemmingsplan een exploitatieplan op- en vast te stellen. Hierin wordt het kostenverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk wanneer het verhaal van kosten 'anderszins' is verzekerd. Alle kosten die verband houden met onderhavige ontwikkeling alsmede de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer, Ory Projectontwikkeling B.V.

Anterieure overeenkomst

Met initiatiefnemer wordt een Anterieure Overeenkomst (AOK) gesloten. In deze overeenkomst worden werkafspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze fase worden onder andere afspraken geformuleerd omtrent planschade die kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijk ordening. En worden afspraken vastgelegd betreffende werkwijze binnen het project, indeling van het perceel en voorwaarden betreffende het aantal parkeerplaatsen, wijze van groenbehoud, financiële bepalingen enz.