

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Ronald Vennik, namens het college

bespreken in Raadscommissie, 24 oktober 2022

onderwerp ontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 22-24'
datum 11 oktober 2022
bijlagen Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

Behandelwijze Ontwerpbestemmingsplan (behandelwijze is toegevoegd op verzoek van presidium door de griffie)
Het (voor)ontwerpbestemmingsplan gaat met een bespreeknotitie naar de commissie ter bespreking. In de bespreeknotitie wordt de planning aangegeven waarbij de eerstvolgende stap na de bespreking in de commissie is: publicatie gevolgd door de ter inzage legging.. De commissie adviseert na de bespreking het college (in meerderheid of unaniem) om het (voor)ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen. Na een positief advies wordt de procedure direct opgestart, bij een negatief advies bespreekt de wethouder in de rondvraag in het college over het al dan niet in procedure brengen. Dit is een collegebevoegdheid; het college kan een negatief advies van de commissie dus ook naast zich neerleggen.

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 ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 en deze in procedure te brengen.

Inleiding

Op het perceel Ambachtsweg 22-24 is momenteel bedrijfsbebouwing aanwezig dat onderdeel uitmaakt van bedrijventerrein Oosterzij. Initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling B.V.' is voornemens om de bedrijfsbebouwing op deze percelen te slopen en hier woningbouw te ontwikkelen. Het programma bestaat uit 7 grondgebonden woningen en 3 appartementen in de sociale categorie.

Het plangebied ligt op een bedrijventerrein dat in transformatie is. In het omliggende gebied zijn nieuwe woningen gerealiseerd (bestemmingsplan De Lus) en in de nabijheid van het plangebied is recentelijk omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van een bedrijfsgebouw naar appartementen (Ambachtsweg 60).

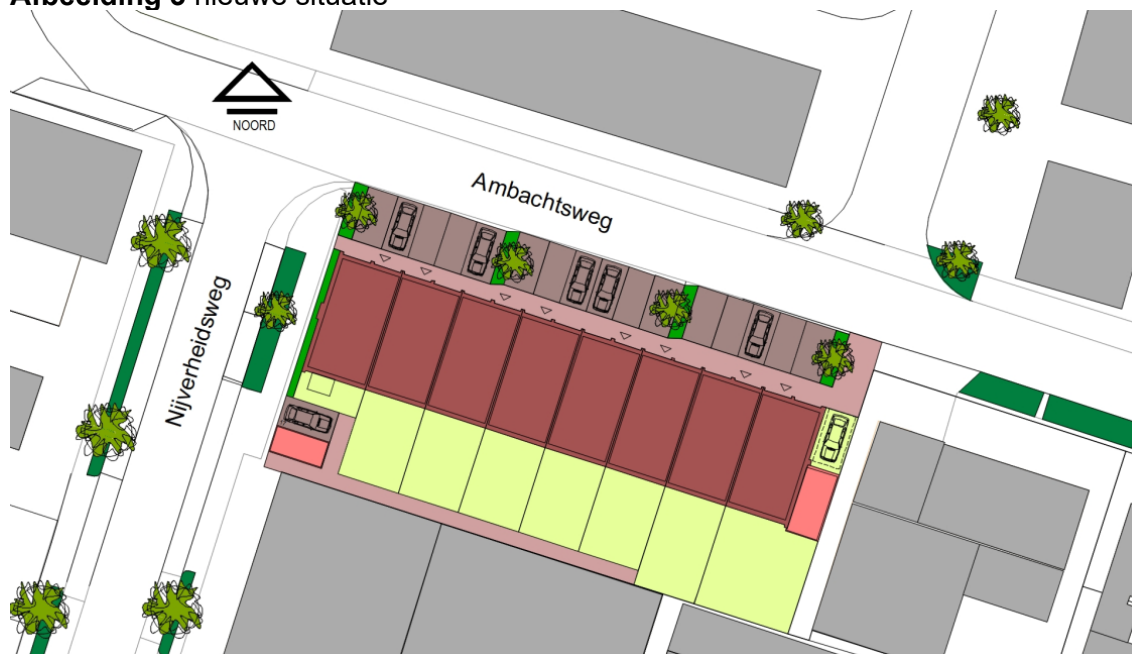
Afbeelding 1 bestaande situatie Ambachtsweg 22-24



Afbeelding 2 ligging van het plangebied



Afbeelding 3 nieuwe situatie



Afbeelding 4 voorgevel



Bestemmingsplan Zuidoost

Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Zuidoost' (zoals vastgesteld op 11 juli 2011) zijn de percelen bestemd als 'Bedrijf' met de functieaanduiding bedrijfswoning. Op de percelen rust de dubbelbestemming Waarde Archeologie 1.

Het voorliggende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de bestemming

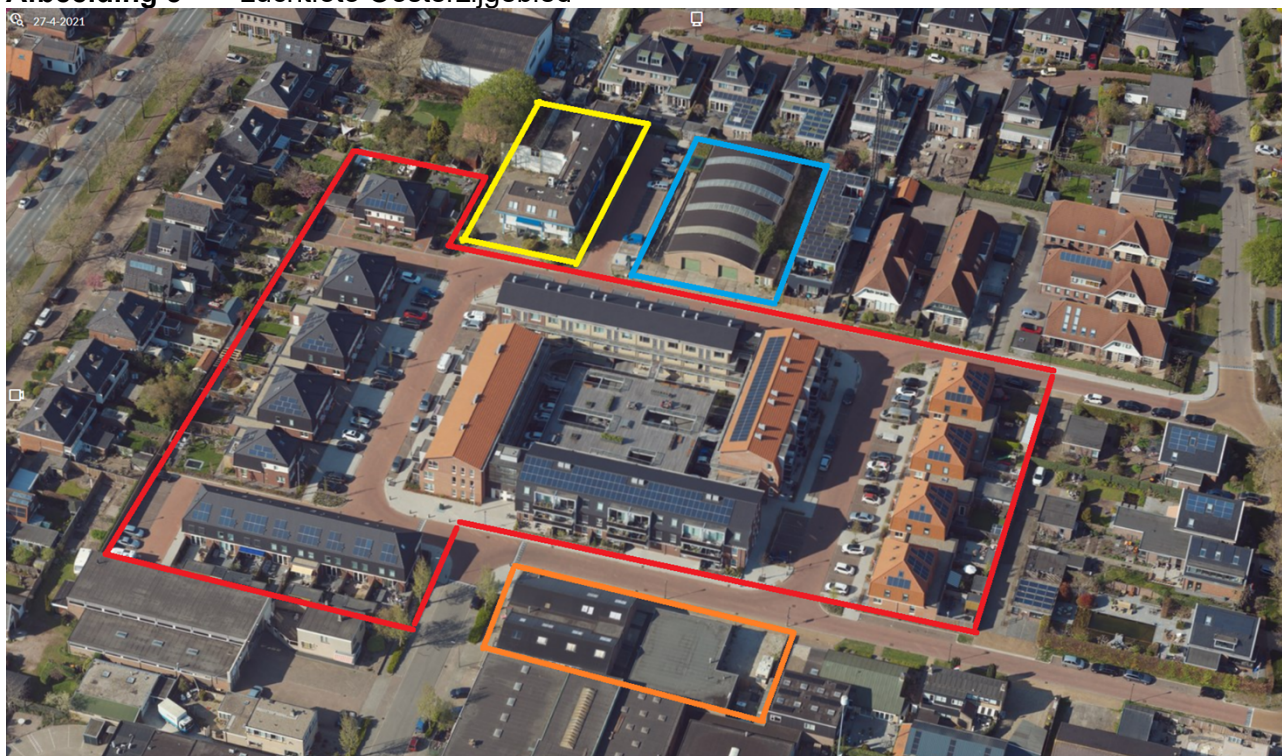
Bedrijf geen woningbouw toestaat. Door een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Zuidoost' (procedure postzegelbestemmingsplan) kan het plan juridisch planologisch mogelijk gemaakt worden. Als bijlage bij deze notitie is het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen gevoegd.

Proces tot nu toe

Op 5 april 2022 heeft het college van B&W ingestemd met een voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 voor 8 rijwoningen op deze locatie. Dit plan is vervolgens op 19 april 2022 besproken in de vergadering van de raadscommissie. Na instemming van de raadscommissie zou het voorontwerpbestemmingsplan gepubliceerd kunnen worden en op grond van de inspraakverordening Heiloo voor een periode van zes weken vrijgegeven worden voor inspraak en vooroverleg.

In de raadscommissie vergadering op 19 april 2022 zijn zowel het plan Ambachtsweg 22-24 als ook het plan voor de herontwikkeling van het nabijgelegen perceel Ambachtsweg 78 met 4 'twee-onder-een-kapwoningen' besproken. Beide plannen werden aan de raadsleden gepresenteerd als onderdeel van de transformatie van bedrijventerrein Oosterzij waarbij voormalige bedrijfspanden zijn gesloopt en getransformeerd tot woongebied. Op 12 december 2016 is met het oog op deze transformatie het bestemmingsplan De Lus door de gemeenteraad vastgesteld, en in 2019 zijn de laatste woningen opgeleverd. De percelen Ambachtsweg 22-24 en Ambachtsweg 78 liggen direct tegen dit transformatiegebied aan en kunnen daarom gezien worden als voortzetting van de herontwikkeling bedrijventerrein Oosterzij.

Afbeelding 5 Luchtfoto Oosterzijgebied



- Oranje = Ambachtsweg 22-24 (plangebied)
- Blauw = Ambachtsweg 78
- Rood = De Lus
- Geel = Ambachtsweg 60 (voormalig Industrierrein Oosterzij 5)

Uitgaande van de reeds gebouwde woningen aan de Ambachtsweg op basis van het bestemmingsplan De Lus en de reeds vergunde transformatie van het bedrijfsgebouw op perceel Ambachtsweg 60 naar 15 appartementen waarvan 6 in de sociale categorie, werd door het college van B&W geconcludeerd dat er sprake is van een eenzijdig woonaanbod: 93 van 118 woningen is appartement en 78% van de woningen valt in de woningcategorie 1-2. Het college was van mening dat de bouw van vier grondgebonden woningen op locatie Ambachtsweg 78 en 8 rijwoningen op locatie Ambachtsweg 22-24 de differentiatie van het woningaanbod in deze buurt ten goede komt.

Tabel 1 Woningvoorraad Ambachtsweg (incl. herontwikkeling Ambachtsweg 60)

Woningtypologie	Absoluut aantal	Relatief aantal
Vrijstaand (half vrijstaand)	1x	0,8%
Twee-onder-een-kap	16x	13,6%
Rijwoningen	8x	6,8%
Appartementen	93x	78,8%
Totaal	118 woningen	100,0%

Raadsleden gaven tijdens de vergadering op 19 april 2022 aan deze visie niet te delen en zagen de relatie die werd gelegd met het transformatiegebied De Lus niet. Ook spraken zij zich negatief uit over de plannen omdat de plannen niet voldoen aan de afspraken die in het coalitieakkoord zijn gemaakt over inbreilocaties, namelijk het streven om op inbreilocaties maximaal sociaal te bouwen, huurwoningen in het sociale en lage middensegment en betaalbare koopwoningen cat. 1 en 2. De boodschap van de raadsleden was dat beide plannen teruggenomen en heroverwogen moesten worden.

In juli en augustus van dit jaar zijn door bewoners van de Ambachtsweg 30 identieke 'zienswijzen' ingediend tegen het standpunt van de raadsleden om de bestemmingsplannen voor Ambachtsweg 22-24 en 78 aan te passen. Deze bewoners staan achter het woningbouwprogramma van 8 rijwoningen op Ambachtsweg 22-24 en 4 grondgebonden woningen op Ambachtsweg 78 omdat deze volgens hen voor een betere diversiteit in de wijk zorgen. Daarnaast gaven de bewoners in hun brieven aan dat zij de communicatie van de projectontwikkelaars van beide plannen richting bewoners als zeer prettig hebben ervaren, dat men bij de plannen betrokken werd en dat zij content zijn met de gepresenteerde plannen. Daarmee refereerden zij o.a. aan de inloopbijeenkomst die door de initiatiefnemer van Ambachtsweg 22-24 op 9 april 2022 op locatie werd georganiseerd voor omwonenden. De omwonenden zijn hiervoor per brief uitgenodigd. De initiatiefnemer en architect gaven een presentatie en beantwoordde vragen. Ca 40 mensen hebben de bijeenkomst bezocht en de reacties op het plan waren positief (zie verslag in bijlage).

Op 14 september jl. zijn de indieners van de 'zienswijzen' in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens een raadsinformatieavond (RIA). De initiatiefnemers van beide plannen waren hier ook bij aanwezig om een toelichting te geven. Uit de RIA kwam naar voren dat bewoners zich zorgen maken over de leefbaarheid in hun wijk. Er is volgens deze bewoners sprake van een grote doorstroom en weinig verantwoordelijkheid voor woningen, balkons en openbare ruimte. Er is te weinig groen, sprake van hittestress en problemen met de waterhuishouding. Daarnaast is er een hoge parkeerdruk en ervaart men verkeersonveiligheid. Verder ontbreekt het aan speelvoorzieningen voor kinderen.

Uit de ambtelijke heroverweging in overleg met de portefeuillehouder is naar voren gekomen dat het plan Ambachtsweg 22-24 in overeenstemming met de boodschap van de raadcommissie aangepast moest worden. In het nu voorliggende plan is door de initiatiefnemer de hoekwoning grenzend aan de Nijverheidsweg aangepast naar 3 appartementen in de sociale categorie met een woonoppervlakte van 40m² tot 44m². Het aangepaste plan telt nu 10 woningen, waarvan 3 in de

sociale categorie, ofwel 30% sociaal. Het uiterlijk en de massa is minimaal gewijzigd, mede omdat op 9 april 2022 het oorspronkelijke plan is gepresenteerd aan omwonenden en dit positief werd ontvangen.

Dit aangepaste plan is op 4 juli 2022 op hoofdlijnen akkoord bevonden door de ARK (welstand). Het bestemmingsplan is vervolgens aangepast op dit nieuwe programma.

Het college heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 en wil deze in procedure brengen en ter inzage leggen.

Gelet op de vertraging die het planproces als gevolg van de heroverweging heeft opgelopen en met het oog op de geplande inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 heeft het college van B&W besloten om de voorontwerp fase van het bestemmingsplan over te slaan en het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen en formeel in procedure te brengen. Door het bestemmingsplan nu direct als ontwerp ter inzage te leggen wordt ook tegemoet gekomen aan de ambities uit het coalitiedocument Heiloo 2021 – 2022 om inbreilocaties versneld in ontwikkeling te brengen en geplande bouwplannen zo snel mogelijk concreet te maken en uit te voeren.

Onderbouwing van het plan

Stedenbouw

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 7 rijwoningen en 3 appartementen 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 (ARK)

De ARK heeft het aangepaste bouwplan op 20 juni 2022 en 4 juli 2022 beoordeeld. De ARK heeft geadviseerd om het deel met de drie appartementen plat afgedekt uit te voeren zodat ook duidelijker onderscheid gemaakt wordt tussen de appartementen en de rijwoningen. Het plan is hierop aangepast en de commissie is op hoofdlijnen akkoord. Verdere uitwerking volgt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Wonen

De gemeente Heiloo streeft naar een gedifferentieerde wijkopbouw. Voor nieuwbouwprogrammering wordt gekeken naar de meest recente woningmarktonderzoeken, bevolkingsprognoses, regionale woningbouwafspraken en de locatie. Daarom hanteert de gemeente Heiloo geen vooraf vastgesteld woningbouwprogramma. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijs/kwaliteit verhouding beter en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan.

Het perceel Ambachtsweg 22-24 is opgenomen als een van de mogelijke inbreilocaties binnen de gemeente Heiloo. In het coalitieakkoord zijn afspraken gemaakt over inbreilocaties, namelijk het streven om op inbreilocaties sociaal te bouwen, huurwoningen in het sociale en lage middensegment en betaalbare koopwoningen cat. 1 en 2. Het aangepaste plan telt nu 10 woningen, waarvan 3 in de sociale categorie, ofwel 30% sociaal. Daarmee wordt voldaan aan de ambities uit het coalitieakkoord.

Parkeren

De parkeernorm voor de rijwoningen in het deelgebied 'rest bebouwde kom' is 1,85 en voor de

appartementen 1,55. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 17,6 = 18 parkeerplaatsen. Aan de openbare weg ten noorden van de woningen worden 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder wordt één parkeerplaats op eigen terrein achter de woningen en één parkeerplaats op de eigen oprit van de meeste oostelijke woning gerealiseerd. De 16 parkeerplaatsen die ten noorden van de woningen worden gerealiseerd komen deels op gemeenteground. In de af te sluiten Anterieuere Overeenkomst worden afspraken over de inbrengwaarde van deze gronden verder geconcretiseerd en zal op basis hiervan een koopovereenkomst opgesteld worden.

Milieuaspecten

In het kader van het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Er is een quick scan natuur uitgevoerd en een aeriusberekening gedaan. Momenteel loopt er nog een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het aspect stikstof levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

Andere ruimtelijke aspecten

Water

Er is een digitale watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen.

Archeologie

De locatie heeft een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Ten behoeve van het behoud van de archeologische waarden van het gebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. De initiatiefnemer wordt dringend geadviseerd om een booronderzoek uit te voeren in het plangebied vóór de sloop van het voormalig bedrijfsgebouw.

Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners waaronder provincie, het hoogheemraadschap en de omgevingsdienst.

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo en wordt daardoor aangemerkt als binnen het stedelijk gebied (BSG). Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de provinciale ruimtelijke verordening.

Het aantal woningen blijft onder de norm die is gesteld voor toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit betekent dat het beoogde plan niet afgestemd hoeft te worden met de regio. Eventuele opmerkingen van deze overleginstanties zullen indien nodig verwerkt worden in het vast te stellen bestemmingsplan.

Financiën

Het project komt voor rekening en risico van 'Ory Projectontwikkeling B.V.' Met het ondertekenen van een anterieure overeenkomst maken de gemeente en 'Ory Projectontwikkeling B.V.' onder andere afspraken over het kostenverhaal, de exploitatiebijdragen die zijn verschuldigd en de inbrengwaarde van de gemeentelijke gronden. Een planschaderegeling maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Momenteel wordt een AOK voorbereid.

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:

11 oktober 2022:	collegeakkoord vrijgeven ontwerpbestemmingsplan voor formele tervisielegging;
24 oktober 2022:	raadscommissie, ter consultatie;
2 november 2022:	publicatie in gemeentekrant, gemeenteblad, website gemeente en website ruimtelijkeplannen;
3 november 2022:	start termijn tervisielegging
14 december 2022:	einde termijn tervisielegging

Vervolgstappen afhankelijk van aard en omvang zienswijzen:

- advies met nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen en vooroverlegreacties naar college;
- besluit college bestemmingsplan en nota (beantwoording) mogelijke zienswijzen en vooroverlegreacties + raadsvoorstel;
- raadscommissie, ter advisering;
- vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad + gevolgd door beroepsfase gedurende zes weken.

Communicatie

De publicatie van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden in de Uitkijkpost, het Gemeenteblad en de website van de gemeente. Het ontwerp bestemmingsplan zal geplaatst worden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en een papieren versie ligt op de publieksbalie van het gemeentehuis.