BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Peter van Diepen, namens het college
bespreken in	Raadscommissie, dinsdag 19 april 2022
onderwerp	**Plan de Lus, Ambachtsweg 22-24 en Ambachtsweg 78**
datum	5 april 2022
bijlagen	- Bespreeknotitie Ambachtsweg 22-24 - Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen) - Bespreeknotitie Ambachtsweg 78 - Bestemmingsplan Ambachtsweg 78 (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

Inleiding
Op 12 december 2016 heeft de gemeenteraad van Heiloo bestemmingsplan De Lus vastgesteld. Bestemmingsplan De Lus maakt de transformatie van bedrijventerrein Oosterzij aan de noordzijde mogelijk. Niet alle bedrijfsgebouwen aan de Ambachtsweg vallen binnen bestemming De Lus. Hierdoor staan tussen de woningen nog een aantal bedrijfsgebouwen.

Met de bestemmingsplannen ‘Ambachtsweg 22-24’ en ‘Ambachtsweg 78’ wordt een vervolg gegeven aan de transformatie van bedrijfsgebouwen naar woningbouw aan de Ambachtsweg. De twee bestemmingsplannen maken in totaal 12 grondgebonden woningen en 4 garageboxen mogelijk.

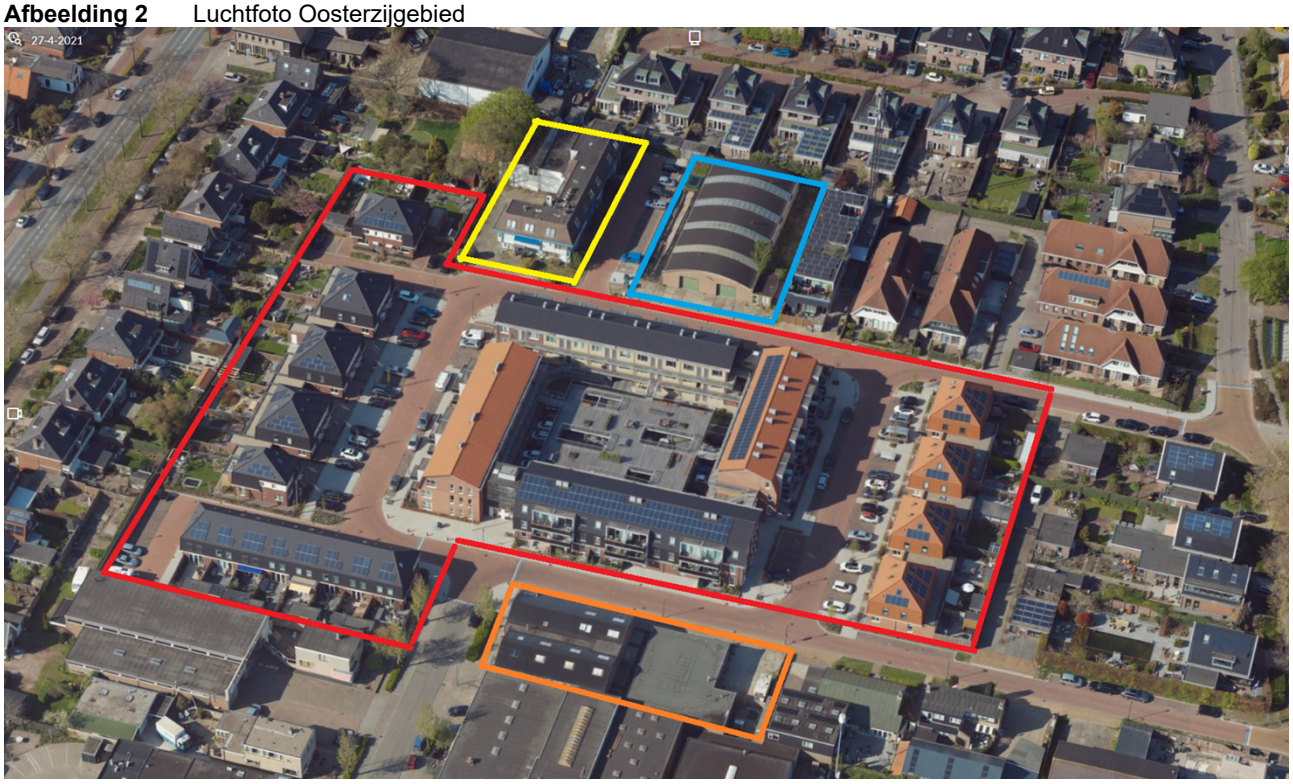
Het betreft twee bestemmingsplannen, omdat de percelen niet naast elkaar liggen en het verschillende initiatiefnemers zijn. Om medewerking te kunnen verlenen is het doorlopen van een postzegelbestemmingsplantraject noodzakelijk. Het onderhavige plan is uitgewerkt in een voorontwerpbestemmingsplan dat 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’ en ‘Ambachtsweg 78’. Tevens vragen wij u in te stemmen met de twee voorontwerpbestemmingsplan ‘Ambachtsweg 22-24’ en ‘Ambachtsweg 78’ en voor een periode van zes weken ter visie te leggen, waarbij belanghebbenden een inspraakreactie kunnen indienen.

Toelichting
Ruimtelijke inpassing
De percelen liggen aan de noord- en 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. De percelen Ambachtsweg 22 – 24 en Ambachtsweg 78 liggen direct tegen dit transformatiegebied aan. De aanvragen van de initiatiefnemers 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 (Ambachtsweg 22-24) en 2x tweekappers (Ambachtsweg 78) 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.

Afbeelding 2 Luchtfoto Oosterzijgebied



Blauw = Ambachtsweg 78
Oranje = Ambachtsweg 22-24
Rood = De Lus
Geel = Ambachtsweg 60, 62, 64 (voormalig Industrieterrein Oosterzij 5)

Notitie Inbreilocaties

De percelen Ambachtsweg 22-24 en Ambachtsweg 78 zijn opgenomen als een van de mogelijke inbreilocaties binnen de gemeente Heiloo. Tijdens de Raadsinformatieavond (RIA) van 14 februari 2022 is de lijst gepresenteerd en besproken met raadsleden. Ten tijden van de RIA had het college al een principebesluit genomen en was de initiatiefnemer bezig met de uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan.

Wonen

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

De Ambachtsweg heeft een relatief eenzijdig woonaanbod. Circa 79% van de woningen (93 van de 118 woningen) is een appartement. De bouw van acht rijwoningen zorgt dat er een meer gedifferentieerd wijkbouw ontstaat.

Met het voorontwerpbestemmingsplan ‘Ambachtsweg 22-24’ en ‘Ambachtsweg 78’ komen er in totaal 12 grondgebonden woningen bij aan de Ambachtsweg. In tabel 2 is het huidige woonaanbod aan de Ambachtsweg opgenomen, inclusief de 15 appartementen die zijn vergund in het kantoorgebouw op het perceel Ambachtsweg 60 t/m 64 (voormalige Industrieterrein Oosterzij 5). In tabel 3 is de woningvoorraad opgenomen na realisatie van de 12 grondgebonden op de percelen Ambachtsweg 22-24 en Ambachtsweg 78.

Tabel 4 en 5 geven een overzicht van het aantal woningen per woningbouwcategorie; op het moment van realisatie.

Tabel 2 Woningvoorraad Ambachtsweg (incl. herontwikkeling Ambachtsweg 60 t/m 64)

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%*

Tabel 3 Woningvoorraad Ambachtsweg na realisatie Ambachtsweg 22-24 en Ambachtsweg 78

Woningtypologie	**Absoluut aantal**	**Relatief aantal**
Vrijstaand (half vrijstaand)	1x	0,8%
Twee-onder-een-kap	20x	15,4%
Rijwoningen	16x	12,3%
Appartementen	93x	71,5%
Totaal	*130 woningen*	*100,0%*

Tabel 4 Woningcategorieën Ambachtsweg (incl. herontwikkeling Ambachtsweg 60 t/m 64)

Woningtypologie	**Absoluut aantal**	**Relatief aantal**
Categorie 1	48x	40,7%
Categorie 2	44x	37,3%
Categorie 3	26x	22,0%
Totaal	*118 woningen*	*100,0%*

Tabel 5 Woningcategorieën Ambachtsweg na realisatie Ambachtsweg 22-24 en Ambachtsweg 78

Woningtypologie	**Absoluut aantal**	**Relatief aantal**
Categorie 1	48x	36,9%
Categorie 2	44x	33,8%
Categorie 3	38x	29,3%
Totaal	*130 woningen*	*100,0%*

Gezien het huidige woonaanbod aan de Ambachtsweg, zal de toevoeging van 12 grondgebonden woningen in de vrije sector de diversiteit van het woonaanbod verbeteren. *Ook als er gekeken wordt naar de huidige prijsontwikkeling in de woningmarkt. Met de realisatie van de 12 grondgebonden woningen komt het percentage woningen in categorie 2 uit op 53,8%. Hierbij uitgaande van 36x sociale huurwoningen (Kennemer Wonen) en 34x 2-kamerappartementen.