

## BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

**aan** de gemeenteraad  
**van** Peter van Diepen, namens het college

**bespreken in** Raadscommissie, dinsdag 19 april 2022

**onderwerp** Voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 78'  
**datum** 5 april 2022  
**bijlagen** Bestemmingsplan (regels, toelichting, verbeelding en bijlagen)

---

### Inleiding

Initiatiefnemer 'GTP Vastgoedontwikkeling B.V.' heeft een bouwplan ingediend voor de herontwikkeling van het bedrijfspand op het perceel Ambachtsweg 78 te Heiloo. Het bouwplan gaat uit van sloop van het bestaande bedrijfspand en de bouw van vier grondgebonden woningen (2x twee-onder-een-kap) en vier garageboxen. 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 78'. Tevens vragen wij u in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 78' en voor een periode van zes weken ter visie te leggen, waarbij belanghebbenden een inspraakreactie kunnen indienen.

**Afbeelding 1** Huidige situatie; aangezicht vanaf de Ambachtsweg



### Inhoud

#### Bestemmingsplan

Het perceel ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Zuid-oost' (vastgesteld op 11 juli 2011) en heeft de bestemming 'Bedrijf' met dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 1'. Ter plaatse is een bouwvlak aanwezig met een maximaal vastgestelde bouwhoogte van 6 meter. Binnen het

bouwwak is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Het voorliggende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de bestemming Bedrijf geen woningbouw toestaat.

In het onderhavige voorontwerpbestemmingsplan komt aan de zijde van Ambachtsweg een woonbestemming met een bouwwak waarbinnen maximaal 4 woningen gebouwd mogen worden; met een maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter. Aan de achterzijde van het perceel, ter plaatse van de vier garageboxen en ontsluitingsweg, komt de bestemming Verkeer.

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.

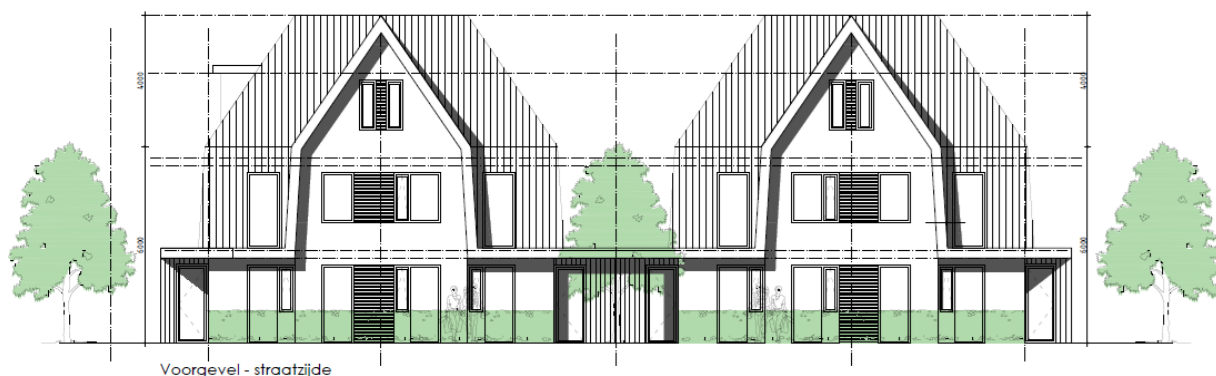
#### Ruimtelijke inpassing

Het plangebied De Lus heeft een duidelijke stedenbouwkundige opbouw: appartementen in het midden en grondgebonden woningen aan de rand. Het voorliggende bouwplan gaat uit van vier grondgebonden woningen (2x 2 onder 1 kap) aan de Ambachtsweg en vier garageboxen op het achtererfgebied. De grondgebonden woningen liggen in de zone rond het appartementencomplex en sluiten daarmee ruimtelijk aan op de reeds voltooide grondgebonden woningen van Plangebied De Lus. De goot- en nokhoogte sluiten aan op hoogte die ook geldt voor de overige grondgebonden woningen aan de Ambachtsweg. De bouw van de vier grondgebonden woningen sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige opbouw en zorgt dat de transformatie van dit gebied verder wordt vervolmaakt.

#### Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit

Op 5 juli 2021 is het voorliggende bouwplan voor een preadvies aangeboden aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (ARK). De adviescommissie heeft het volume beoordeeld en is in hoofdlijnen akkoord.

**Afbeelding 2** Voorgevel beoogde ontwikkeling, vanaf de Ambachtsweg



Afbeelding 3 Situatiekening beoogde ontwikkeling



### Parkeren

Op 7 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Heiloo het 'Paraplubestemmingsplan 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).

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Rest bebouwde kom'. De parkeernorm voor deze woningtype in dit deelgebied is 2,1. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van  $2,1 \text{ per woning} \times 4 \text{ woningen} = 8,4 = 9$  parkeerplaatsen. Conform het parkeerbeleidsplan dienen de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Iedere woning krijgt twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan de achterzijde van de woning. Deze parkeerplaatsen –evenals de vier garageboxen– worden ontsloten middels een nieuw aan te

leggen weg die ontsloten wordt aan de bestaande openbare weg. Hiervoor zullen drie openbare parkeerplaatsen verdwijnen. Deze drie verloren parkeerplaatsen zullen aan de voorzijde (Aan de Ambachtsweg) terugkomen. Daarnaast zal aan de Ambachtsweg de extra parkeerplaats aangelegd worden die het plan nu nog tekort komt. De vier parkeerplaatsen die aan de voorzijde worden aangelegd komen op gemeentegrond. De overdracht van deze grond is geregeld middels de Anterieuere Overeenkomst Industrierrein Oosterzij 5.

De vier garageboxen vallen buiten de parkeertelling, omdat die niet gebruikt gaan worden door de geprojecteerde woningen.

## **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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en de gemeentelijke website. Een papieren versie ligt op de publieksbalie van het gemeentehuis.

Financiën

Onderhavige ontwikkeling is een particulier initiatief. Alle onderzoekskosten en de kosten voor het opstellen van een specifiek bestemmingsplan (zowel analoog als digitaal) met toelichting, regels en verbeelding zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

In het huidige planologische regime zijn op de planlocatie geen woningen toegestaan. Door onderhavige ontwikkeling mogelijk te maken kan schade, als bedoeld in artikel 6.1 Wro, voortvloeien voor omwonenden. Op grond van de huidige wet- en regelgeving maakt de Gemeente gebruik van de mogelijkheid een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer van het plan te sluiten (artikel 6.4a Wro). Het ondertekenen van een planschadeovereenkomst door initiatiefnemer en gemeente maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. GTP Vastgoedontwikkeling B.V. wordt financieel risicodragend en is verantwoordelijk voor betaling van eventuele planschadekosten.