GEMEENTE HEILOO

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan	de gemeenteraad
van	Ronald Vennik, namens het college
bespreken in	Raadscommissie, 24 oktober 2022
onderwerp	**ontwerpbestemmingsplan 'Ambachtsweg 78'**
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 78. Tevens vragen wij u in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan Ambachtsweg 78 en deze in procedure te brengen.

Inleiding
Op het perceel Ambachtsweg 78 is momenteel een bedrijfsloods gevestigd dat onderdeel uitmaakt van bedrijventerrein Oosterzij. GTP Vastgoedontwikkeling BV wil deze locatie herontwikkelen en hier vier grondgebonden woningen (2x 2-onder-een-kap) met bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen en vier garageboxen realiseren.

GTP Vastgoedontwikkeling BV is ook initiatiefnemer van het naastgelegen Ambachtsweg 60 waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend middels een procedure uitgebreide omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing voor de transformatie van het bedrijfsgebouw naar 15 appartementen.

Er is met de initiatiefnemer overeengekomen om meer sociale woningen in het appartementencomplex Ambachtsweg 60 te realiseren ter compensatie van de ontwikkeling aan de Ambachtsweg 78 met vier grondgebonden vrije sector woningen. Van de 15 appartementen vallen 6 appartementen in de sociale categorie (2) en de overige 9 appartementen vallen in de vrije sector. Deze afspraken, alsook afspraken over parkeren en inrichting openbare ruimte, zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst (AOK) d.d. 30 april 2021.

De plannen samen beschouwend wordt 31,6% van de woningen in de sociale categorie gerealiseerd. Op onderstaande afbeeldingen is de situatietekening van beide plannen te zien en

de huidige situatie ter plaatse van Ambachtsweg 78:

Afbeelding 1 Situatietekening Ambachtsweg 60 (links) en Ambachtsweg 78 (rechts)



Afbeelding 2 Huidige situatie; aanzicht vanaf de Ambachtsweg

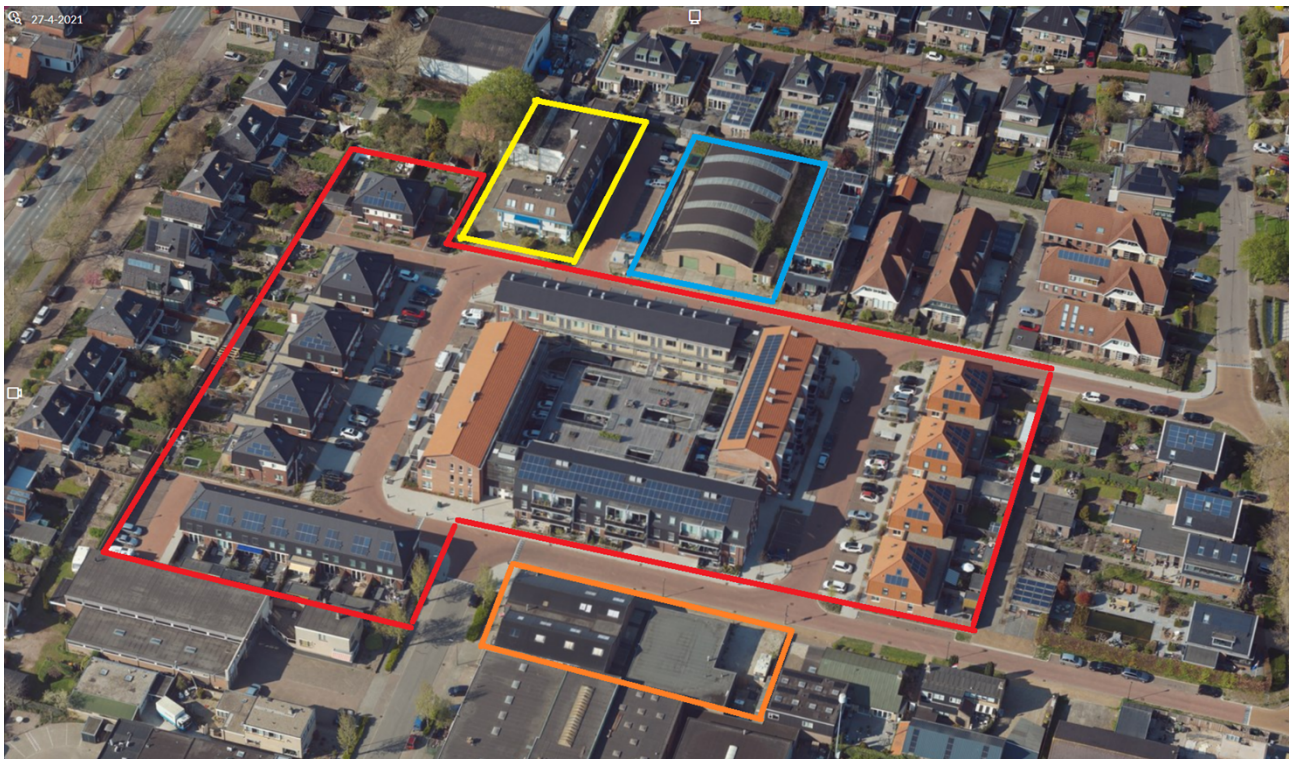


Bestemmingsplan Zuidoost
Het perceel Ambachtsweg 78 ligt in het vigerende bestemmingsplan ‘Zuidoost’ (vastgesteld op 11 juli 2011) en heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie – 1’. Ter plaatse is een bouwvlak aanwezig met een maximaal vastgestelde bouwhoogte van 6 meter. Binnen het bouwvlak is de functieaanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen.
Het voorliggende bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de bestemming Bedrijf geen woningbouw toestaat. Om medewerking te kunnen verlenen aan het bouwplan op de locatie Ambachtsweg 78 is het doorlopen van een postzegelbestemmingsplantraject noodzakelijk. Als bijlage bij deze notitie is het ontwerpbestemmingsplan met bijlagen gevoegd.

Proces tot nu toe
De initiatiefnemer heeft op 25 januari 2022 omwonenden van Ambachtsweg 78 schriftelijk uitgenodigd om via een website kennis te nemen van de beoogde ontwikkelingen. In verband met de coronamaatregelen was gekozen voor een schriftelijke en online aanpak. Middels een reactieformulier op de website konden omwonenden vragen, suggesties of opmerkingen insturen. Naar aanleiding van de ingediende reacties is een opvolgende brief met nadere toelichting aan omwonenden verstuurd waarmee het buurtparticipatietraject werd afgesloten.

Op 5 april 2022 heeft het college van B&W ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg 78 en besloten de bespreeknotitie 'voorontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg 78 Heiloo’ ter bespreking voor te leggen aan de raadscommissie in haar vergadering van 19 april 2022. 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 78 als ook het plan voor de herontwikkeling van het nabijgelegen perceel Ambachtsweg 22-24 met 8 rijwoningen in de vrije sector 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 78 en Ambachtsweg 22-24 liggen direct tegen dit transformatiegebied aan en kunnen daarom gezien worden als voortzetting van de herontwikkeling bedrijventerrein Oosterzij.

Afbeelding 3 Luchtfoto Oosterzijgebied



Blauw = Ambachtsweg 78 (plangebied)
Oranje = Ambachtsweg 22-24
Rood = De Lus
Geel = Ambachtsweg 60 (voormalig Industrieterrein 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 78 en 22-24 aan te passen. Deze bewoners staan achter het woningbouwprogramma van 4 grondgebonden woningen op Ambachtsweg 78 en 8 rijwoningen op Ambachtsweg 22-24 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.
Op 14 september jl. zijn deze bewoners in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens een raadsinformatieavond. Hieruit 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 voor de 4 grondgebonden woningen aan de Ambachtsweg 78 niet in de juiste context aan de raadscommissie is gepresenteerd op 19 april 2022. Er had meer nadruk gelegd moeten worden op de relatie van het plan met de herontwikkeling van Ambachtsweg 60 waar van de 15 appartementen er 6 in de sociale categorie worden gerealiseerd ter compensatie van de 4 grondgebonden woningen aan de Ambachtsweg 78. In de AOK voor Ambachtsweg 60 zijn hierover voor beide plannen afspraken vastgelegd.
Gezien de relatie die het plan voor Ambachtsweg 78 heeft met de herontwikkeling van Ambachtsweg 60 en gezien het feit dat 31,6% van de woningen op deze inbreilocaties in de sociale categorie wordt gerealiseerd en daarbij de afgegeven signalen van huidige bewoners van de wijk in overweging nemende, heeft het college besloten het huidige plan voor de realisatie van 4 grondgebonden woningen op de locatie Ambachtsweg 78 in stand te houden.

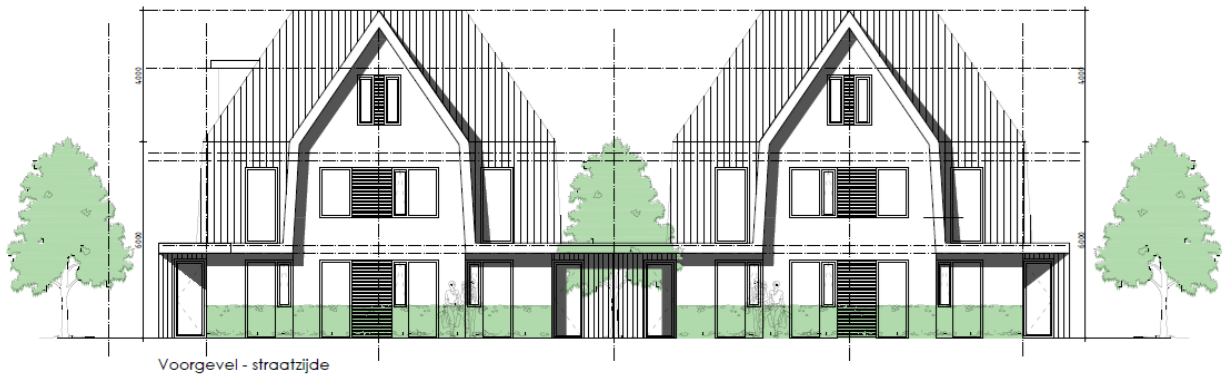
Gelet op de vertraging die het planproces als gevolg van de heroverweging heeft opgelopen en met het oog op de geplande inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023 heeft het college daarnaast besloten om de voorontwerp fase van bestemmingsplan over te slaan en het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage te leggen en formeel in procedure te brengen. Het gedegen buurtparticipatietraject wat heeft plaatsgevonden in januari 2022 en de aard van de 'zienswijzen' die door bewoners van de Ambachtsweg zijn ingediend naar aanleiding van de raadscommissievergadering op 19 april 2022 rechtvaardigt het overslaan van de inspraakfase. 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 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.

Afbeelding 4 Voorgevel beoogde ontwikkeling, vanaf de Ambachtsweg



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.

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 78 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 maximaal sociaal te bouwen, huurwoningen in het sociale en lage middensegment en betaalbare koopwoningen cat. 1 en 2.
Met GTP Vastgoedontwikkeling BV is overeengekomen om ter compensatie van het bouwplan voor de 4 grondgebonden woningen op de inbreilocatie Ambachtsweg 78 meer sociale woningen in het appartementencomplex op inbreilocatie Ambachtsweg 60 te realiseren. Van de 15 appartementen vallen 6 appartementen in de sociale categorie (2) en de overige 9 appartementen vallen in de vrije sector. De plannen samen beschouwend wordt 31,6% van de woningen in de sociale categorie gerealiseerd en daarmee wordt voldaan aan de ambities uit het coalitieakkoord.

Parkeren
De parkeernorm voor dit woningtype in het deelgebied 'rest bebouwde kom' is 2,1. Dit zorgt voor een parkeerbehoefte van 2,1 per woning x 4 woningen = 8,4 = 9 parkeerplaatsen.

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 mandelig pad dat 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. Over de overdracht van deze grond zijn afspraken gemaakt in de reeds gesloten Anterieure Overeenkomst Industrieterrein Oosterzij 5 (d.d. 30 april 2021). In de af te sluiten Anterieure Overeenkomst in het kader van bestemmingsplan Ambachtsweg 78 worden afspraken over de inbrengwaarde van deze gronden verder geconcretiseerd en zal op basis hiervan een koopovereenkomst opgesteld worden.

De vier garageboxen vallen buiten de parkeertelling, omdat die niet gebruikt gaan worden door de geprojecteerde woningen maar separaat verkocht/verhuurd gaan worden.

Milieuaspecten
In het kader van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van bodemkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, geluid en luchtkwaliteit. Op advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is een quick scan natuur uitgevoerd en een aeriusberekening gemaakt. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren 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. Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan wordt de intiatiefnemer drringend 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 is de provinciale ruimtelijke verordening.
Het aantal woningen blijft met vier stuks 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 GTP Vastgoedontwikkeling B.V. Met het ondertekenen van een anterieure overeenkomst maken de gemeente en GTP Vastgoedontwikkeling 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 bespreking;
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.