

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	
Voorstelnummer	D634675
Datum raadsvoorstel	15 mei 2023
Portefeuillehouder(s)	R. Vennik
Commissie	Commissie
Datum commissie	5 juni 2023
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	K. Klinkenberg
Datum B&W besluit	23 mei 2023
Bijlagen:	Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 Heiloo met bijlagen

Onderwerp : **Onderwerp**
Vaststellen bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 Heiloo – 7 grondgebonden rijwoningen en 3 sociale koopappartementen

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 Heiloo bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0399.bpambachtsweg2224-0401 met de daarbij behorende bestanden gewijzigd vast te stellen;
2. Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 Heiloo;
3. De voor herontwikkeling van het perceel Ambachtsweg 22-24 Heiloo benodigde begrotingswijziging vast te stellen;
4. Te bepalen dat voor de bepaling van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) met datum 8 december 2021;
5. Overeenkomstig artikel 3.8 Wro het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 Heiloo te publiceren in de Uitkijkpost en het digitale Gemeenteblad van Heiloo en het bestemmingsplan voor een beroepstermijn van zes weken ter inzage te leggen.

Geheimhouding

Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Initiatiefnemer 'Ory Projectontwikkeling B.V.' heeft een bouwplan ingediend voor de herontwikkeling van het bedrijfspand aan de Ambachtsweg 22-24 te Heiloo. Het bouwplan gaat uit van sloop van het bedrijfspand en de bouw van 7 grondgebonden rijwoningen en 3 sociale koopappartementen. Het bouwplan kan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden met een

postzegelbestemmingsplan.

Op 24 oktober 2022 heeft de raadscommissie in meerderheid het college geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen, waarna het bestemmingsplan is gepubliceerd en in de periode 7 november tot en met 19 december 2022 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Ook zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro enkele overlegreacties binnengekomen. Deze worden behandeld in bijgevoegde Nota vooroverleg en zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De overlegreacties geven aanleiding de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 waarbij een streep werd gehaald door de bouwvrijstelling bij stikstofberekeningen, is de stikstofberekening voor het bouwplan Ambachtsweg 22-24 geactualiseerd. Deze actualisatie is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en verwerkt in het bestemmingsplan. E.e.a. heeft geen inhoudelijke consequenties voor de juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan en is als ambtshalve aanpassingen verwerkt. Uw raad wordt gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Dit voorstel heeft betrekking op het coalitiedocument, het collegeprogramma, de toekomstvisie Heiloo 2030 en lokaal beleid:

Coalitiedocument Heiloo 2021-2022 'Bouwen aan Heiloo!'

- 3. Op weg naar duurzaamheid
- 4. Wonen in een veilig en groen Heiloo

Collegeprogramma 2022 - 2026 'Heiloo Natuurlijk!'

- 1.2 Bouwen naar behoefte
- 1.2.1 Versnelling inbreilocaties
- 5.3 Participatie

Toekomstvisie Heiloo 2030:

- 2.1.4 Gezond duurzaam
- 2.1.5 Ruimtelijk Perspectief

Lokaal beleid:

Dit voorstel heeft betrekking op:

- Bestemmingsplan Zuid-oost (vastgesteld op 11 juli 2011)
- Advies van raadscommissie van 24 oktober 2022 op het ontwerpbestemmingsplan

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het bestemmingsplan gaat uit van 7 grondgebonden rijwoningen en 3 sociale koopappartementen. Direct ten noorden van de woningen worden 16 parkeervakken

gerealiseerd. Naast de meest oostelijk gelegen woning komt een oprit met een parkeerplaats op eigen erf en achter de appartementen komt een parkeervak dat ontsloten is via de Nijverheidsweg. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernormen.

Op 19 april 2022 is een plan voor 8 rijwoningen op deze locatie besproken in de vergadering van de raadscommissie. In deze vergadering 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.

Raadsleden gaven tijdens de vergadering 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 categorie 1 en 2. De boodschap van de raadsleden was dat beide plannen teruggenomen en heroverwogen moesten worden.

In juli en augustus 2022 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.

Op 14 september 2022 zijn de indieners van de 'zienswijzen' in de gelegenheid gesteld om hun zienswijzen mondeling toe te lichten tijdens een raadsinformatieavond. De initiatiefnemers van beide plannen waren hier ook bij aanwezig om een toelichting te geven. Uit de raadsinformatieavond 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. E.e.a heeft op 7 november 2022 geleid tot een motie waarin de raad het college oproept om in de wijk De Lus en de Ambachtsweg maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te bevorderen en met bewoners groeninitiatieven te ontplooiën en hiervoor financiële dekking te zoeken.

Het plan Ambachtsweg 22-24 is in overeenstemming met de boodschap van de raadsleden van 19 april 2022 aangepast: de hoekwoning grenzend aan de Nijverheidsweg is 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. Om tegemoet te komen aan de ambities uit het coalitiedocument Heiloo 2021-2022 om inbreilocaties versneld in ontwikkeling te brengen is door het college van B&W op 11 oktober 2022 besloten de voorontwerp fase van het bestemmingsplan over te slaan.

Op 24 oktober 2022 heeft de raadscommissie het college in meerderheid geadviseerd om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en in procedure te brengen, waarop het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en in de periode 7 november tot en met 19

december 2022 ter inzage heeft gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. Ook zijn in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro enkele overlegreacties binnengekomen. Deze worden behandeld in bijgevoegde Nota vooroverleg en zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De overlegreacties geven aanleiding de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan aan te passen.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 waarbij een streep werd gehaald door de bouwvrijstelling bij stikstofberekeningen, is de stikstofberekening voor het bouwplan Ambachtsweg 22-24 geactualiseerd. De actualisatie is akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en verwerkt in het bestemmingsplan. Dit heeft geen inhoudelijke consequenties voor de juridisch-planologische regeling in het bestemmingsplan en is als ambtshalve aanpassingen verwerkt. Er is in overleg met de initiatiefnemer een Anterieuere Overeenkomst opgesteld waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal en de exploitatiebijdragen. Tevens zijn regels opgenomen over de instandhouding van de sociale koopwoningen, is een zelfbewoningsplicht opgenomen en een overwinstregeling. Hierdoor kan er niet gespeculeerd worden met deze woningen. Het college heeft op 23 mei 2023 besloten de Anterieuere Overeenkomst aan te gaan.

Uw raad wordt nu gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een beroepstermijn van 6 weken.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Het college biedt geen alternatieven. Het bouwplan voor de bouw van 7 grondgebonden rijwoningen en 3 sociale koopappartementen is in overleg met team stedenbouw tot stand gekomen en is akkoord bevonden door de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit. Het woningbouwprogramma is in overeenstemming met de ambities uit het coalitiedocument. Er is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het bouwplan voor wat betreft milieu- en ruimtelijke aspecten. Hieruit komen geen belemmeringen naar voren voor de realisatie van het plan.

De ontwikkelaar heeft de omwonenden betrokken bij de planvorming. Een vertegenwoordiging van de omwonenden heeft ingesproken in de vergadering van de raadscommissie op 24 oktober 2022. Hier zijn zorgen en klachten geuit die ook naar voren komen in de zienswijzen die zijn ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen van de bewoners richten zich op de disbalans tussen appartementen versus overige woningtypes en tussen sociaal en vrije sector in de wijk. Daarnaast ervaren de bewoners leefbaarheidsproblemen in de wijk zoals het aantal zoals het aantal verkeersbewegingen, parkeerdruk, verkeersonveilige situaties en gebrek aan groen- en speelvoorzieningen. Deze klachten over de leefbaarheid bestaan al en worden niet veroorzaakt door het nu voorliggende bouwplan. Ook is het niet aannemelijk dat het nieuwe plan dat bestaat uit 7 rijwoningen en 3 appartementen de leefbaarheid meer onder druk zet dan het oude plan voor 8 rijwoningen.

Desalniettemin hebben de naar voren gebrachte leefbaarheidsproblemen de aandacht van het college en is afdeling Beheer Openbare Ruimte bezig met uitvoering van de motie van de gemeenteraad om maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te bevorderen en groeninitiatieven te ontplooien in de wijk.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Milieu- en omgevingsaspecten

De Omgevingsdienst heeft het bestemmingsplan en bijbehorende (geactualiseerde) haalbaarheidsonderzoeken beoordeeld en geconcludeerd dat de milieuaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Provincie NH

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heiloo en wordt daardoor aangemerkt als binnen het stedelijk gebied. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de provinciale ruimtelijke verordening. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de provincie. De provincie merkte op dat het wenselijk is dat er een aanvulling komt met een korte beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. De waterparagraaf is hierop aangevuld.

Regionale Woonafspraken

Het aantal woningen blijft met 10 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.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Er heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan het HHNK. Het HHNK merkte op dat in de waterparagraaf het relevante beleid mist. De waterparagraaf is naar aanleiding hiervan aangevuld.

Couleur Lokaal

De ontwikkellocatie bevindt zich ruim binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo. Er heeft daarom ten aanzien van het voorgestelde besluit geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten.

RISICO'S

Procedure

De wens van de initiatiefnemer wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt middels een postzegelbestemmingsplan. De bijbehorende procedure wordt doorlopen op grond van de regelgeving in het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet Bestuursrecht. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan die niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan staat deze nog open voor beroep door belanghebbenden.

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 om de ambtelijke plankosten te verhalen en de inbrengwaarde van de door de gemeente in gebruik te geven gronden aan de initiatiefnemer. Dit wordt in de begroting verwerkt via een begrotingswijziging waarvan uw raad wordt gevraagd deze vast te stellen.

Naast de 10 woningen zal de initiatiefnemer 16 openbare parkeerplaatsen en openbare ruimte realiseren. Hiervoor zal de gemeente een strook gemeentegrond van ca 35 m² aan de initiatiefnemer in gebruik geven. De inbrengwaarde van deze gronden is bepaald op €8.715,-. De exploitatiebijdrage is bepaald op €32.451,- (hiervan is €9.500,- al binnengekomen via een eerder afgesloten intentieovereenkomst) en wordt verhoogd met deze inbrengwaarde.

Met de initiatiefnemer is vooruitlopend op een nieuwe Nota Kostenverhaal een vrijwillige bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen overeengekomen van €1.250,- per rijwoning. Dit betekent voor dit plan van 7 rijwoningen een bijdrage van €8.750,-

De gronden waarop de 16 openbare parkeerplaatsen en openbare ruimte gerealiseerd worden zullen na realisatie 'om niet' aan de gemeente in eigendom worden overgedragen. In de anterieure overeenkomst staan de uitgangspunten die gelden bij de oplevering van de openbare ruimte beschreven.

Een planschaderegeling maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. Het college heeft op 23 mei 2023 besloten de anterieure overeenkomst aan te gaan.

DUURZAAMHEID

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Ingevolge deze wet worden nieuwbouwwoningen gasloos gebouwd.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer heeft in het kader van participatie de omwonenden middels een brief op de hoogte gebracht van het plan, wat toen nog bestond uit 8 grondgebonden woningen, en een inloopbijeenkomst georganiseerd op locatie op 9 april 2022. Ca 40 mensen hebben de bijeenkomst bezocht en de reacties op het plan waren positief.

Naar aanleiding van ingediende 'zienswijzen' door bewoners van de Ambachtsweg in verband met de bespreking van het plan in de raadscommissie van 19 april 2022 heeft op 14 september 2022 een raadsinformatieavond plaatsgevonden waarin de bewoners hun zienswijzen konden toelichten en vragen van de raadsleden konden beantwoorden. Naar aanleiding van deze raadsinformatieavond heeft de initiatiefnemer op 27 september 2022 omwonenden per brief geïnformeerd over de voortgang en de aanpassingen van het plan Ambachtsweg 22-24 met daarbij aangegeven dat het aangepaste ontwerp bestemmingsplan opnieuw aan de raadscommissie zou worden voorgelegd op 24 oktober 2022. De bewoners van de Ambachtsweg waren hiervoor ook uitgenodigd en een vertegenwoordiging van de bewoners heeft ingesproken en zorgen geuit over de disbalans tussen appartementen versus overige woningtypes en tussen sociaal en vrije sector in de wijk. Daarnaast hebben de bewoners klachten en zorgen geuit over leefbaarheid in de wijk zoals hierboven reeds beschreven.

Vertegenwoordigers van 3 fracties hebben naar aanleiding van de leefbaarheidskwesties begin oktober gesprekken gevoerd met de bewoners van de Ambachtsweg.

Op dit moment wordt door afdeling Beheer Openbare Ruimte onderzoek gedaan naar de uitvoering van de motie van 7 november 2022 waarin de raad het college oproept om maatregelen te nemen om de verkeersveiligheid te bevorderen en groeninitiatieven te ontplooien in de wijk.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Vooralsnog is de planning dat het bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 na vaststelling door de gemeenteraad op 26 juni 2023 voor een beroepstermijn van zes weken ter visie kan worden gelegd.

De planning is als volgt:

23 mei 2023: collegebesluit om raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen en anterieure overeenkomst aan te gaan;

5 juni 2023: raadscommissie, ter advisering;

26 juni 2023: vaststellingsbesluit gemeenteraad;

5 juli 2023: publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan en de zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst in gemeentekrant, gemeenteblad, website en ruimtelijkeplannen.nl;

6 juli 2023: start beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan

16 augustus 2023: einde beroepstermijn vastgesteld bestemmingsplan

BIJLAGEN

Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 toelichting

Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 regels

Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 bijlagen toelichting

Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 bijlagen regels

Bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24 verbeelding

Nota vooroverleg en zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Ambachtsweg 22-24

Begrotingswijziging Ambachtsweg 22-24

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



F.H.W. de Jong
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester