

Buurtparticipatie

Ambachtsweg 78, Heiloo

Opdrachtgever
DeVastgoedAdviseur

Auteur(s)
K. (Kees) van Houts

Datum
29 maart 2022

Status
Definitief

Titel : Buurtparticipatie
Opdrachtgever : DeVastgoedAdviseur
Auteurs : ing. K. (Kees) van Houts
Datum : 29 maart 2022
Status : V 1.0

D-VA
Prins Bernhardlaan 16
1815 JG Alkmaar
072 20 10 220
www.d-va.nl

Inhoudsopgave

1. Impact plan op de omgeving	3
2. Schriftelijk en online informeren	4
2.1 Ingekomen reacties.....	4
2.2 Conclusie.....	5
3. Informatiebrief	6
3.1 Toezegging omgeving	6
3.2 Conclusie.....	6
4. Bijlage	7
Bijlage 1	7
Bijlage 2	8

1. Impact plan op de omgeving

DeVastgoedAdviseur is, namens eigenaresse, voornemens om op de locatie van het bedrijfspand aan de Ambachtsweg 78 te Heiloo herontwikkeling plaats te laten vinden. Het plan betreft vier twee-onder-een kap woningen en vier garages.

Voor de herontwikkeling wordt uitgegaan van sloop van het huidige gebouw. Vervolgens zullen de woningen, de daarbij behorende bergingen en de garages worden gerealiseerd.

Het voornemen is om de bouwwerkzaamheden medio Q4 2022 te laten starten. De verwachte bouwperiode bedraagt 10 maanden.

Gevolgen plan voor de omgeving

Herontwikkeling op deze locatie heeft invloed voor de omgeving, positieve maar ook minder positieve invloed. De transformatie aan de Ambachtsweg 78 heeft de volgende voor- en nadelen.

Voordeel:

- Door de transformatie van het gebouw naar 4 woningen sluit de projectlocatie beter aan op getransformeerde binnengebied rond de Ambachtsweg
- Een gedateerd en verouderd gebouw wordt volledig verbouwd en nieuw leven ingeblazen, naar moderne maatstaven, wat de buurt in uitstraling en gebruik ten goede kan komen.
- Door het plan wordt langdurig de leegstand van het gebouw voorkomen, wat de buurt ten goede zal komen. Een leegstaand pand trekt mogelijk krakers of andere onbevoegden aan.

Nadeel:

- Omwonende kunnen tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden tijdelijk overlast ervaren.
- Door de wijziging van het gebruik van bedrijf naar wonen vind er een verschuiving plaats in het feitelijk gebruik. Waarbij het gebouw eerst enkel in gebruik was als bedrijfsfunctie gedurende de dag. Met de nieuwe bestemming zullen er ook op andere momenten bewoners aanwezig zijn.

Informeren Betrokkenen

Onder betrokkenen van het project vallen de omwonenden van de Ambachtsweg 78 in Heiloo. De omwonenden kunnen hinder ondervinden door de functiewijziging en beoogde bouwwerkzaamheden. Vanwege de geldende coronamaatregelen zijn alle omwonenden schriftelijk uitgenodigd om de plannen online in te zien, zodat de betrokkenen op een rustige manier kennis kunnen nemen van de beoogde plannen. Via het beschikbare reactieformulier op de website kunnen omwonenden vragen, suggesties of opmerkingen insturen. Een transformatie als deze kan impact hebben op de beleving van de omwonenden en er wordt daarom door initiatiefnemer waarde gehecht aan het informeren en de mening van de omwonenden.

2. Schriftelijk en online informeren

Vanwege de coronapandemie en de landelijke adviezen is er gekozen voor een schriftelijke en online aanpak, hierdoor zijn alle directe omwonende in de gelegenheid gesteld om op het plan in te zien en hebben de mogelijkheid gekregen om te kunnen reageren.

Op 25 januari 2022 zijn de omwonenden schriftelijk uitgenodigd om een via de gemaakte website www.dedubbeleambacht.nl op de hoogte te worden gesteld van de beoogde ontwikkelingen aan de Ambachtsweg 78. Op de website zijn verschillende schetstekeningen te zien, alsmede het stedenbouwkundigplan van het project. Middels het beschikbare reactieformulier op de website konden omwonenden hun vragen, suggesties of opmerkingen tot uiterlijk 4 februari 2022 insturen. Deze zullen worden verwerkt en zo nodig van een antwoord worden voorzien.

De directe omwonenden Ambachtsweg 78:

- Ambachtsweg 2 t/m 8
- Ambachtsweg 48 t/m 58
- Ambachtsweg 61 t/m 79
- Ambachtsweg 80 t/m 80d
- Ambachtsweg 93 t/m 113
- Ambachtsweg 127 t/m 147
- De Spindel 2 t/m 14

Een kopie van deze brief is in de bijlage toegevoegd.

2.1 Ingekomen reacties

Naar aanleiding van de informerende brief met een verwijzing naar de website zijn er via het online reactieformulier een tweetal reacties ontvangen. Deze reacties zijn via de website binnen gekomen en hieronder één op één weergegeven.

Reactie Bewoner (Ambachtsweg) d.d. 07-02-2022

Afgelopen vrijdag 28 januari j.l. hebben wij een brief + tekening ontvangen inzake de plannen van herontwikkeling Ambachtsweg 78 Heiloo.

Wij hebben enkele vragen/ opmerkingen:

- *Grote zorgen hebben wij om de parkeergelegenheid rondom uw initiatief. Wij zien bestaande parkeerplaatsen verdwijnen voor het initiatief: waar komen deze weer terug + extra ivm aanrijden bezoekers en verdere ontwikkeling van Oostweide?*
- *De afmetingen op de tekening t.a.v. de parkeervakken naast de bergingen zijn niet reëel, waardoor er slecht 1 voertuig geparkeerd kan worden ipv de geplande 2. Het zijn gezinswoningen, welke tegenwoordig 2-3 auto's bezitten. Hoe gaat u dit oplossen?*
- *Voor wie zijn de 4 garages bedoeld : voor bij de woningen of vrij verhuur? Beter is om hier parkeerplaatsen te creëren!*
- *Als het initiatief ten uitvoering komt, willen wij als bewoners dat de huidige parkeergelegenheid niet gebruikt zal worden voor de bouwactiviteiten.*
- *Is de gemeente al op de hoogte van de problematiek rondom het initiatief?*

Graag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groeten,

Reactie bewoner (De Spindel) d.d. 01-02-2022

Ik vind de hoogte van de nok op 10 meter wel erg hoog. Tevens de ramen op de 2e verdieping op 7,5 meter hoogte aan de achterzijde wil ik daar niet hebben ivm privacy voor de woningen aan de Spindel. Hier kan ik niet akkoord mee gaan.

2.2 Conclusie

Uit de reacties op de binnengekomen reacties komen een vijftal zaken naar voren:

- Zorgen over de parkeergelegenheid;
- Een vraag voor wie de garages aan de achterzijde bedoeld zijn;
- Zorgen over voldoende parkeergelegenheid tijdens de bouwactiviteiten;
- Zorgen of gemeente al op de hoogte is van de plannen;
- Zorgen om de nokhoogte;
- Zorgen om de ramen aan de achterzijde ten behoeve van de privacy;

3. Informatiebrief

Naar aanleiding van de informerende brief en het openbaar maken van de website zijn er een aantal reacties binnengekomen. Uit deze reacties blijkt vooral dat omwonenden bezorgd zijn over de volgende zaken:

- Zorgen over de parkeergelegenheid;
- Een vraag voor wie de garages aan de achterzijde bedoeld zijn;
- Zorgen over voldoende parkeergelegenheid tijdens de bouwactiviteiten;
- Zorgen of gemeente al op de hoogte is van de plannen;
- Zorgen om de nokhoogte;
- Zorgen om de ramen aan de achterzijde ten behoeve van de privacy;

Er is kennis genomen van de ingekomen reacties van de twee omwonenden. Naar aanleiding van de reacties is besloten dat een opvolgende brief met toelichting van de aangedragen punten afdoende is in het participatietraject. Tevens zal deze brief als afsluitende brief fungeren van het buurtparticipatietraject.

Naar de volgende adressen is de afsluitende brief met toelichting verstuurd:

- Ambachtsweg 2 t/m 8
- Ambachtsweg 48 t/m 58
- Ambachtsweg 61 t/m 79
- Ambachtsweg 80 t/m 80d
- Ambachtsweg 93 t/m 113
- Ambachtsweg 127 t/m 147
- De Spindel 2 t/m 14

Een kopie van deze brief is in de bijlage toegevoegd.

3.1 Toezegging omgeving

Naast de in de bovenstaande paragraaf benoemde toelichtingen van de vragen van omwonenden kunnen er ook een aantal toezeggingen worden gedaan aan de omgeving met betrekking tot de eventuele overlast van het beoogde plan. De toezeggingen zijn:

- Er komen voldoende parkeerplaatsen in het plan die voldoen aan gemeentelijke parkeernormen.
- Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt de opslag van materialen en de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk binnen de perceelgrenzen opgelost. Mocht er incidenteel tijdens de bouw werkzaamheden meer ruimte nodig zijn voor bijvoorbeeld de opstelling van een kraan wordt dit tijdig gecommuniceerd met de omgeving;
- In het plan zijn vier garages opgenomen en vroeg men of deze ook beschikbaar komen voor koop of verhuur. Deze garages behoren niet bij de nieuw te realiseren woningen. Een aantal van deze garages zijn reeds gereserveerd. Mocht er nog één garage te koop of te huur komen zullen we dat aan de makelaar meedelen;

3.2 Conclusie

Aan de hand van het doorlopen proces kunnen we het volgende concluderen:

- De binnengekomen vragen van omwonenden zijn toegelicht in de brief;
- Met de afsluitende brief is het buurtparticipatietraject afgesloten;

4. Bijlage

Bijlage 1

Informerende brief aan omwonenden verstuurd d.d. 22 Januari 2022



Aan de bewoners van dit adres
Ambachtsweg 2
1851MW Heiloo

Alkmaar, 22 januari 2022

Betreft: Uitnodiging participatie locatie Ambachtsweg 78

Geachte heer, mevrouw,

Middels deze brief wijzen wij u, namens eigenaresse, op de mogelijkheid tot het inzien van- en reageren op- de plannen voor de herontwikkeling van de Ambachtsweg 78 te Heiloo.

Uit eerdere gesprekken met omwonenden is gebleken dat er voorkeur was voor het realiseren van grondgebonden woningen op deze locatie en af te zien van appartementen op deze locatie. Op basis hiervan is een woningbouwinitiatief voorbereid voor 4 grondgebonden woningen met garages ter plaatse van de bestaande bedrijfshal.

Eind 2021 hebben we hier een positieve reactie op ontvangen van de gemeente Heiloo en de welstandcommissie. Wij vinden het vanuit de eerdere gesprekken van belang dat de buurtbewoners op de hoogte zijn van het plan en de gelegenheid hebben om te reageren op het initiatief.

Vanwege de huidige coronamaatregelen stellen wij u graag schriftelijk en online op de hoogte van het project. In de bijlage en op de website www.dedubbeleambacht.nl zijn verschillende schetstekeningen te zien alsmede het stedenbouwkundige plan van het project.

Vragen, suggesties of opmerkingen ontvangen we graag uiterlijk 4 februari 2022 middels het beschikbare reactieformulier op de website. Deze zullen door ons worden verwerkt en zo nodig van een antwoord worden voorzien.

We zien uw reactie op het initiatief graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

DeVastgoedAdviseur

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedadviseur

Bijlage: Beoogd ontwerp 4 woningen Ambachtsweg 78 te Heiloo

IngenieursAdviseurs

Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar (072) 20 10 220 info@d-va.nl www.d-va.nl
KvK 60379219 BTW NL 8538.84.328.B01 IBAN NL37 INGB 0006 5088 30

Bijlage 2

Afsluitende brief aan omwonenden verstuurd d.d. 10 Februari 2022



Aan de bewoners van dit adres

Adres

Postcode Woonplaats

Alkmaar, 10 februari 2022

Betreft: Digitale buurtparticipatie De Dubbele Ambacht.

Geachte heer, mevrouw,

Op dinsdag 25 januari jl. hebben wij u uitgenodigd voor de digitale buurtparticipatie voor de herontwikkeling van de Ambachtsweg 78 in Heiloo, de reactietermijn liep tot vrijdag 4 februari 2022.

Middels het emailadres en het beschikbare reactieformulier op de website was het mogelijk een reactie, op- en aanmerkingen en vragen op het nieuwbouwplan achter te laten. Uit de ontvangen reacties komt naar voren dat het initiatief voor het overgrote deel positief wordt ontvangen. Middels deze brief willen we de ontvangen vragen en opmerkingen met u delen.

De ontvangen vragen en opmerkingen over het plan gaan onder andere over groen, een speelplek, parkeergelegenheid, de garages, nokhoogte, ramen aan de achter en zijgevel en over de afstemming van het plan met de gemeente Heiloo. Onderstaand zullen wij de opmerkingen per onderdeel toelichten.

Groen een speelplek

Er is een verzoek binnen gekomen of het mogelijk is om een speelplek en eventueel meer groen nabij de afvalcontainer op de hoek met de Ambachtsweg te realiseren. We zullen dit opnemen met de Gemeente Heiloo aangezien zij eigenaar zijn van de desbetreffende gronden.

Parkeergelegenheid

Er zijn zorgen geuit over het voldoende aanbrengen van parkeerplaatsen en of deze beschikbaar blijven tijdens de bouwwerkzaamheden. Het beoogde bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen en wordt hieraan voldaan. Om de parkeerplaatsen aan de achterzijde te bereiken worden er een aantal parkeerplaatsen verplaatst naar de voorzijde van het plangebied. Tijdens de bouwwerkzaamheden wordt de opslag van materialen en de bouwwerkzaamheden zoveel mogelijk binnen de perceelgrenzen opgelost. Mocht er incidenteel tijdens de bouw werkzaamheden meer ruimte nodig zijn voor bijvoorbeeld de opstelling van een kraan wordt dit tijdig gecommuniceerd met de omgeving.

IngenieursAdviseurs

Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar (072) 20 10 220 info@d-va.nl www.d-va.nl
KvK 60379219 BTW NL 8538.84.328.B01 IBAN NL37 INGB 0006 5088 30



Garages achterzijde

In het plan zijn vier garages opgenomen en vroeg men of deze ook beschikbaar komen voor koop of verhuur. Deze garages behoren niet bij de nieuw te realiseren woningen. Een aantal van deze garages zijn reeds gereserveerd. Mocht er nog één garage te koop of te huur komen zullen we dat aan de makelaar meedelen.

Nokhoogte

De nokhoogte van de woningen bedraagt 10 meter en komt overeen met de omliggende woningen, waarbij de maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter van het bestemmingsplan wordt aangehouden.

Ramen aan de achterzijde

Er is een vraag gesteld of de ramen in de achtergevel en eventuele dakramen in de kap geen inbreuk op de privacy zouden geven voor de woningen gelegen aan de achtergelegen straat (De Spindel). Om deze privacy te waarborgen is voldoende afstand gehouden van de woningen gelegen aan De Spindel, de afstand bedraagt namelijk 27,5 m tot de erfgrans met De Spindel.

Gemeente Heiloo

De gepresenteerde plannen zijn reeds met de verschillende afdelingen van de Gemeente Heiloo besproken en deze is positief beoordeeld. De volgende afdelingen hebben een positief advies gegeven: stedenbouw, welstand, parkeren en volkshuisvesting.

Procedure (vervolg)

De eerste vervolgstap is dat het (voor)ontwerp bestemmingsplan wordt aangeboden aan het college ter goedkeuring. Het (voor)ontwerp bestemmingsplan komt dan formeel ter inzage te liggen. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan ingediend en uiteindelijk het definitieve bestemmingsplan. Bij elke stap worden de stukken opnieuw ter inzage gelegd.

Wij kijken terug op een positieve buurtparticipatie, waarbij alle aangeschreven partijen een goed beeld en de gelegenheid hebben gekregen om te reageren op de beoogde herontwikkeling. Wij hebben een goed beeld gekregen hoe ons initiatief in de directe omgeving is ontvangen. De projectwebsite www.dedubbeleambacht.nl wordt regelmatig voorzien van actuele informatie. Mocht u nog aanvullende vragen hebben naar aanleiding van deze brief dan vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

DeVastgoedAdviseur

ing. J.J. (Jerry) Breg
Vastgoedadviseur

IngenieursAdviseurs

Prins Bernhardlaan 16 1815 JG Alkmaar (072) 20 10 220 info@d-va.nl www.d-va.nl
KvK 60379219 BTW NL 8538.84.328.B01 IBAN NL37 INGB 0006 5088 30