

B i j l a g e

Overleg- en inspraakreacties



> Retouradres Postbus 1006 2001 BA Haarlem

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Heiloo
C. Ouwerkerk
Postbus 1
1850 AA Heiloo

GEMEENTE HEILOO	
NR.:	109 014319
INGEK	18 NOV 2009
CLASS.	
AFD:	mede-advies
VROM:	cc College

Rube-de J.

Datum 16 november 2009

Betreft Vooroverleg bestemmingsplan "Campina"; dossiernummer
2009D013020

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord-West
Kennemerplein 6-8
Postbus 1006
2001 BA Haarlem
www.vrom.nl

Contactpersoon
Dhr. E.A. van der Meer
T 023-5150713
F 023-5150777

Kenmerk
20090064147-EM-NW

Uw kenmerk
VROM/Rdj/UD9/

Kopie aan
Provincie Noord-Holland

Geacht college,

Op 13 oktober 2009 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Campina".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de RNRB. Het nummer achter het nationaal belang verwijst naar het nummer in de RNRB.

Nationaal belang 09: Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

Uit de toelichting blijkt dat voor de onderdelen geluid en luchtkwaliteit nog onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plan biedt mij derhalve onvoldoende informatie om deze onderdelen goed te kunnen beoordelen. Ik verzoek u om die reden de resultaten van het akoestisch en het luchtkwaliteitonderzoek, en de mogelijke gevolgen ervan, op te nemen in het plan.

In paragraaf 5.6 van de toelichting staat onterecht dat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) nog niet definitief is vastgesteld. Het NSL is op 31 juli 2009 door de Minister van VROM vastgesteld en per 1 augustus 2009 definitief in werking getreden. Hiermee is ook de grens van 'Niet in betekende mate' (Nibm) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit verhoogt van 1% naar 3%. Met het oog op deze Nibm grens adviseer ik u dit plan te toetsen aan de criteria voor Nibm. Ik verwijs u daarvoor naar het besluit en de

regeling Nibm. Indien het plan als 'Nibm' project kan worden aangemerkt, geldt er geen verplichting om het plan te toetsen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord-West

Nationaal belang 12: Regionaal watersysteem

Naar mijn mening zou in hoofdstuk 3 van de toelichting op het plan een beschrijving van het relevante Europees beleid moeten worden opgenomen. Het betreft hier de Kaderrichtlijn Water. De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze kaderrichtlijn moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In dit verband verwijs ik u naar het Nationaal Bestuursakkoord Water, dat op 25 juni 2008 onder andere in verband met de implementatie van deze richtlijn is geactualiseerd. De tekst van het bestuursakkoord kunt u vinden op de site van de VNG. In dit akkoord zijn de inspanningen beschreven om de waterhuishouding tegen de achtergrond van de richtlijn en de nieuwe klimaatscenario's op orde te brengen en te houden. Ik adviseer u dit geactualiseerde bestuursakkoord als uitgangspunt te nemen voor het ontwikkelen en uitvoeren van ruimtelijke plannen en een paragraaf Europees beleid aan dit hoofdstuk toe te voegen.

In paragraaf 3.1 van de toelichting ontbreekt verder een beschrijving van de Vierde Nota Waterhuishouding. De Vierde Nota heeft tot doel veilige en duurzame watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Deze Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen. Het ontwerp voor het Nationaal Waterplan is in te zien en te downloaden op de site van het Centrum Publieksparticipatie www.centrumpp.nl onder archief. Ik adviseer u het Nationaal Waterplan bij de verdere ontwikkeling en uitvoering van het plan te betrekken.

Uit paragraaf 5.7 van de toelichting blijkt dat de watertoets nog niet is uitgevoerd. Het is de bedoeling van de wetgever deze aan het begin van de planontwikkeling te laten plaatsvinden. Dit is noodzakelijk omdat de watertoets randvoorwaarden kan opleveren voor de inrichting van het plangebied. Ik verzoek u de resultaten en mogelijke consequenties van de watertoets alsnog op te nemen in het bestemmingsplan.

Nationaal belang 35: Mobiliteit

In paragraaf 3.1 ontbreekt een beschrijving van de Nota Mobiliteit. Van deze nota zijn de hoofdstukken 6 (veiligheid) en 7 (leefbaarheid) voor dit plan van belang.

Datum
16 november 2009

Kenmerk
20090064147-EM-NW

Het beleid in deze hoofdstukken is gericht op een veilige verkeersafwikkeling met een zo gering mogelijke milieubelasting.

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regio afdeling Noord-West

In aansluiting hier op wil ik u wijzen op het *Actieplan Gelijke behandeling in de praktijk*. Het doel van dit actieplan is het oplossen van bestaande, en voorkomen van nieuwe, knelpunten voor mensen met een handicap om deze mensen, voor wat de deelname aan het maatschappelijk leven betreft, niet in een uitzonderingspositie te plaatsen. Dit bestemmingsplan maakt ontwikkelingen mogelijk, die voor deelname van gehandicapten aan het maatschappelijk leven van belang zijn en daarmee is dit actieplan voor dit plan relevant. Indien het fabrieksgebouw voldoende bouwtechnische kwaliteit heeft om gehandhaafd te kunnen worden, ligt het in de bedoeling daaraan een openbare functie te geven en daaronder parkeren mogelijk te maken. Het plan maakt niet duidelijk of deze parkeervoorziening ook voor de andere functies in het plangebied moet gaan functioneren. In het kader van dit actieplan zou u in dit plan een visie moeten geven op de bereikbaarheid en de bruikbaarheid van deze voorzieningen en functies vanuit de openbare ruimte voor gehandicapten.

Datum
16 november 2009

Kenmerk
20090064147-EM-NW

Ik adviseer u aan paragraaf 3.1 over het rijksbeleid het voorgaande toe te voegen.

Het plan voorziet in de bouw van maximaal 106 woningen. U beschrijft in hoofdstuk 4 (planbeschrijving) niet welke uitgangspunten u hanteert voor de inrichting van de verkeersinfrastructuur binnen het plangebied. Naar mijn mening is dit wel noodzakelijk. Daarnaast ontbreekt in de toelichting een paragraaf over verkeer en vervoer. In deze paragraaf zou inzicht gegeven moeten worden over de verkeersproductie van het plangebied en de consequenties voor de capaciteit, de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid op de ontsluitende Kanaalweg. Verder zou in deze paragraaf de ontsluiting door het openbaar vervoer aan de orde moeten komen. Ik adviseer u een paragraaf Verkeer en vervoer aan de toelichting toe te voegen.

Voor nadere informatie over bovenstaande opmerkingen over nationale belangen 12 en 35 kunt u contact opnemen met de contactpersoon van Rijkswaterstaat, Dienst Noord-Holland: de heer J. Thijssens, telefoon: 023-5301636.

Voor overige nadere informatie over deze brief kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd is vermeld.

Ik vertrouw erop dat u de opmerkingen op een adequate wijze zult verwerken in het bestemmingsplan en verzoek u mij tijdig in kennis te stellen van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Noord-West,



Ir. H.P. de Vries

Datum 21 oktober 2009

Ons kenmerk 2009-63239

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan Campina

Burgemeester en Wethouders
van Heiloo
Postbus 1
1850 AA HEILOO

GEMEENTE HEILOO	
NR.: 104-613313	
INGEK.: 27 OKT 2009	
CLASS:	
AFD:	mede-advies
Project cc College	

Bezoekadres
Houtplein 33
Haarlem

Postadres
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Tel (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Directie Subsidies, Handhaving en Vergunningen

Bijlage(n)

Behandeld door P.J.P. Ruber

Telefoon (023) 514 3321

Uw kenmerk 012615

E-mail ruberp@noord-holland.nl

Geacht College,

VERZONDEN 26 OKT. 2009

Op 13 oktober 2009 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp bestemmingsplan Campina te beoordelen.

Gelet op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de beoordeling beperkt tot de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie / het Overgangsdokument geldend streekplanbeleid en de provinciale verordeningen. In onze reactie zijn de opmerkingen verwerkt van alle sectoren van de provincie die bij het plan betrokken zijn.

Planinhoud

Het plan heeft betrekking op de herbestemming van het terrein van de voormalige Campina Zuivelfabriek.

Reactie

De herbestemming voor de ontwikkeling van een woningbouwlocatie ten behoeve van 104 woningen heeft onze instemming. Wij hebben hierbij overwogen dat het terrein in de ontwerp-Provinciale Structuurvisie als bestaand bebouwd gebied is opgenomen.

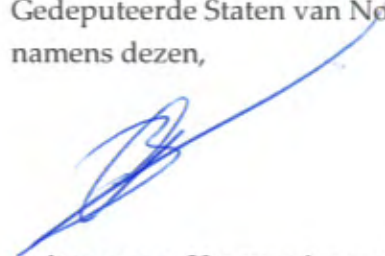
Op dit moment wordt nog door de gemeente onderzocht of en zo ja, welke vorm van archeologisch onderzoek in het plangebied moet worden uitgevoerd.

Wij verzoeken u om de resultaten van dit archeologisch vooronderzoek in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen.

Voor het overige geeft het plan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



unitmanager Vergunningen Omgeving
A.G. Brakkee

Reacties inloopavond Campina terrein

GROND

- * Rekening houden met eventuele aankoop grond (oude garage / grond) (xxxxxx)
- * Nieuw te realiseren tuinen laten grenzen aan huidige achtertuinen Kanaalweg
- * Stukje grond naast Kennemerstraatweg 438 willen bewoners graag aankopen

PROVINCIE

- * Toelichting van de reactie van de Provincie (xx)
- * Vóór de reactie van de provincie

WEGEN

- * Toegangsweg verplaatsen richting oost (xx)
- * Bezwaar tegen uitgang tussen Kanaalweg 30 en 34, Kanaalweg is erg druk en onoverzichtelijk (xxxx)
- * Toegang verplaatsen naar huidige ingang van Campina terrein, veel overzichtelijker en geen overlast (xxxx)
- * Een toegangsweg is voldoende
- * Rotonde i.p.v. kruising bij hoofdingang Campina terrein (xxx)
- * Bang voor ongevallen op het fietspad van het Campina terrein naar de Kennemerstraatweg, de vrachtauto's van Hollands Roem parkeren achteruit in
- * Verbetering kwaliteit bestaande fietspaden
- * Achteringang maken achter de bestaande huizen

BOUWWERKZAAMHEDEN

- * Boren i.p.v. heien (xxxxx)
- * Niet teveel grondwater onttrekken
- * Sloten en waterpartijen erg diep uitgraven i.v.m. strandwal
- * Rekening houden met staat schoorsteen en zorgen voor onderhoud
- * Veel groen en water in plan integreren
- * Fabriek slopen en nieuwe wijk oprichten (xx)
- * Bebouwing 2 lagen met een puntdak i.p.v. 3 lagen, dit komt meer overeen met de omgeving
- * Bebouwing geen 11,5 meter i.v.m. inkijk in de huidige bewoning
- * Schoorsteen slopen i.v.m. hoge onderhoudskosten
- * Flinke groenstrook achter tuinen Kennemerstraatweg en geen tuinen eraan laten grenzen

WONINGEN

- * Woonzorg woningen realiseren en/of levensloop bestendige woningen
- * Goedkopere 55+ woningen (tussen € 150.000,- / € 225.000,-)
- * Indien projectontwikkelaar het koopt, dezelfde uitgangspunten hanteren
- * Behoud van bomen, begroeiing en geluidsmuur achter de bestaande woningen (xx)

ALGEMEEN

- * Bewoners tijdig op de hoogte houden van de ontwikkelingen
- * M. Houdijk wil graag een kinderdagverblijf starten op het Campina terrein

Reactie van:

Fam. Wessel, Kanaalweg 26
B. Lampe, Kanaalweg 14
J.M. Cramer van den Bogaart, Ronde laan 50
I. Kroon, Kennemerstraatweg 179
F.G. Zentveldt, Rosendaal 85
Kampstra, Kanaalweg 38
G. Klaase, Kanaalweg 28
A.C. Soopius-Broers, Kanaalweg 30
P. Wartenhorst, Kanaalweg 62
G.T. Kaal, Kanaalweg 34
M. Blokker, Kanaalweg 42
B. Poelmann, Kennemerstraatweg 438
M. Houdijk, Wagnerlaan 7, Akersloot

MR S.M. VAN DER ZWAN
ADVOCAAT

HARDERWIJKERWEG 103 A
6952 AE DIEREN

TELEFOON: 0313-422477
TELEFAX : 0313-416169
E-MAIL: s.vanderzwan@chello.nl

CORRESPONDENTIEADRES:
POSTBUS 137
6950 AC DIEREN

AFZENDER: POSTBUS 137 6950 AC DIEREN

Het College van
Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Heiloo
Postbus 1
1850 AA HEILOO

per mail: info@heiloo.nl
per fax: 072-5356788

Dieren, 30 september 2009

Inzake : Pabel en Cantri, advies
UW ref. :

Zeer geacht College,

Namens mijn cliënten Beleggingsmaatschappij Pabel BV en Cantri BV (niet Hollands Roem BV, zoals in de stukken staat), mede zaak doende onder de naam Hollands Roem, maak ik gebruik van de mogelijkheid een inspraakreactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan Campina. Mijn cliënten zijn betrokken bij de wasserij aan de Kennemerstraatweg 436A te Heiloo. Pabel is eigenaresse van het betreffende onroerend goed. Cantri exploiteert ter plaatse een wasserij (en niet zoals wel in de stukken staat een wasserette). Mijn beide cliënten hebben dus belang bij het onderhavige plangebied.

Zoals al dadelijk uit de inleiding bij het voorontwerp blijkt, is dragend voor het voorontwerp dat het terrein van de voormalige Campina fabriek voor herontwikkeling in aanmerking komt. Mijn cliënten missen in het voorontwerp een afweging waarom datzelfde geldt voor het perceel van de wasserij. Dat terrein is niet leeggekomen en komt ook niet voor herontwikkeling in aanmerking.

Ook wanneer het voorontwerp verder wordt bestudeerd, bijvoorbeeld ten aanzien van de stedenbouwkundige mogelijkheden, gaat het steeds om het Campina terrein en krijgt het perceel van mijn cliënten geen aandacht. Op de tekeningen waarop de ontwikkelingsmogelijkheden worden geschetst, is niet eens het gehele perceel van mijn cliënten opgenomen. Ik verwijs naar de pagina's 15 en 17. Kort en goed, mijn cliënten missen een planologische visie waarom voor hun perceel een andere bestemming gewenst is.

De bestemmingsomschrijving van het perceel van mijn cliënten getuigt evenmin van een planologische visie. De bestemming is, kort weergegeven, "dit bedrijf". De keuze om uitsluitend "dit bedrijf" positief te bestemmen, kan planologisch niet worden onderbouwd. De vraag zou dan immers moeten zijn waarom dit bedrijf wel en een ander bedrijf niet en dat op basis van planologisch relevante argumenten,

GEMEENTE HEILOO	
NR. 109-012241	
INGEK: -1 OKT 2009	
CLASS:	
AFD:	mede-advies
VROM cc Colley	

Enrico / Gerard Loope

welke op grond van artikel 3.1.6 Wet Ruimtelijke Ordening in de toelichting bij het plan moeten worden verantwoord. Zowel die planologisch relevante visie als een daarop toegesneden verantwoording in de toelichting ontbreken. Bij het ontwerpen van bestemmingsplannen hoort het indelen van de ruimte in soorten van activiteiten en bouwvoorschriften die daarmee gepaard gaan. Het gaat dus bij een bedrijfsbestemming om bedrijfstypes en niet om concrete bedrijven. Een bestemmingsplan behoort voorts, in positieve zin, aan te geven welk gebruik van een bepaald perceel in overeenstemming is met de visie van de gemeente voor dat gebied. Met dit voorontwerp zou Uw gemeente tot uitdrukking brengen dat op het perceel van mijn cliënten een bedrijfsbestemming gehandhaafd kan en moet worden. Maar als Uw gemeente dat tot uitdrukking wenst te brengen, is niet te begrijpen waarom die wenselijkheid beperkt is tot exact het bedrijf dat er nu reeds staat. Er zijn vele bedrijven aan te geven (bijvoorbeeld aan de hand van het groene boekje) die een vergelijkbaar gebruik van de ruimte maken en een vergelijkbare invloed op hun omgeving hebben als het bedrijf van mijn cliënten. Waarom zijn die andere bedrijven ter plaatse niet gewenst en alleen het exacte bedrijf van mijn cliënten wel. Een planologisch relevante redenering die daaraan ten grondslag zou kunnen liggen, kan ik niet verzinnen.

Denkbaar is natuurlijk ook dat de visie van Uw gemeente in werkelijkheid is dat er op het perceel van mijn cliënten überhaupt geen bedrijfsbestemming meer moet rusten. Daarbij zou dan passen dat het bedrijf van mijn cliënten wordt wegbestemd. Mijn cliënten zouden dat een onwenselijke ontwikkeling vinden nu zij graag (tot in lengte van jaren) ter plaatse hun bedrijf zouden uitoefenen. Doel van deze opmerking is dan ook niet om een dergelijke ontwikkeling te bepleiten, maar om aan te geven dat dat een planologisch verantwoorde en duidelijke keuze van Uw gemeente zou kunnen zijn. Die wordt echter niet gemaakt. Ik voeg bij de brieven van Uw gemeente aan Cantri van 19 januari 2009 en 9 maart 2009. Nadat (één van) mijn cliënten het onderhavige perceel hadden verworven, heeft Uw gemeente het initiatief genomen tot overleg met mijn cliënten. Dat overleg zou ertoe moeten strekken dat het bedrijf verplaatst wordt en het perceel verkocht. Mijn cliënten zijn dat overleg niet uit de weg gegaan, maar het is tot op heden niet afgerond. Zolang dat overleg niet (met goed resultaat) is afgerond, wensen mijn cliënten dat de oude algemene bedrijfsbestemming ter plaatse wordt gehandhaafd. En zolang Uw gemeente enige bedrijfsbestemming ter plaatse wenst te handhaven, gaat het niet aan de mogelijkheden van mijn cliënten met hun perceel te beperken tot uitsluitend de huidige bedrijfsvoering. Een dergelijke beperking zou meer passen bij overgangsbepalingen nadat het bedrijf is wegbestemd dan bij een positieve bestemming voor bedrijfsdoeleinden als de onderhavige.

Los van deze algemene opmerkingen onderwinden mijn cliënten nog op vier wijzen nadeel van het onderhavige voorontwerp.

Ik verwijs allereerst naar pagina 25 en 26 van de toelichting waaruit blijkt dat en waarom mijn cliënten in hun bedrijfsvoering belemmerd zouden kunnen worden door de plannen van Uw gemeente met het Campina terrein. Die belemmering is des te ernstiger doordat de wijze waarop

de bedrijfsbestemming is vormgegeven maakt dat mijn cliënten geen alternatief hebben voor het perceel. Zij kunnen ter plaatse wassen met alle door U op pagina 25 en 26 omschreven nadelen vendien of het perceel braak laten liggen hetgeen zou betekenen dat Cantri ter plaatse haar activiteiten zou moeten staken en Fabel wellicht het perceel voor een appel en een ei aan Uw gemeente zou moeten verkopen.

Het tweede nadeel dat mijn cliënten ondervinden zit in de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3 van het bestemmingsplan. Die geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid op het perceel van mijn cliënten middels een wijziging van de bestemming een woonbestemming te realiseren. Bij de afweging welke B&W daarbij moeten maken, is het belang van handhaving van de bestaande bestemming geen factor. De Gemeenteraad komt er niet meer aan te pas en het spreekt voor zich dat de rechtsbescherming van mijn cliënten om tegen een dergelijke wijziging op te komen beperkter van aard is dan de bescherming die zij genieten bij een bestemmingsplanwijziging.

Het derde nadeel is dat de betekenis van het voorontwerp voor de hier aanwezige woning onduidelijk is.

Een vierde nadeel voor mijn cliënten is te vinden in artikel 5 van het voorontwerp en dan met name in het derde lid waarin wederom een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Die wijzigingsbevoegdheid leidt ertoe dat de groenbestemming welke in het voorontwerp is voorzien voor de strook grond direct naast het perceel van mijn cliënten door B&W kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Wederom spelen bij de belangenafweging de bedrijfsbelangen van mijn cliënten geen rol en wederom is de rechtsbescherming van mijn cliënten indien zij tegen een dergelijke ontwikkeling zouden willen opkomen beperkter dan de rechtsbescherming welke hen in een reguliere planprocedure toekomt. Deze wijzigingsbevoegdheid is voor mijn cliënten met name van belang omdat de groenstrook pal naast het bedrijf van mijn cliënten ligt zodat mijn cliënten in ernstige(r) mate zullen worden geconfronteerd met de bezwaren welke het onderhavige voorontwerp toch al voor hen heeft zoals omschreven op pagina 25 en 26 van de toelichting.

Tenslotte merk ik op dat de vraag welke in het bestemmingsplan zou moeten worden beantwoord met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid van het plan in het voorontwerp niet wordt beantwoord. Er wordt aangegeven dat de economische uitvoerbaarheid nader zal worden onderzocht in het kader van de beide stedenbouwkundige plannen. Die stedenbouwkundige plannen hebben echter geen betrekking op het perceel van mijn cliënten maar op het Campina terrein als zodanig. Het bestemmingsplan zal grote invloed hebben op de bedrijfsmogelijkheden van mijn cliënten en dus financieel forse repercussies hebben. Wat is "het bedrijf dat aanwezig was ten tijde van de in werking treding van het plan" en wanneer vindt aan dat bedrijf een zodanig planologisch relevante ontwikkeling plaats dat die zich niet meer verdraagt met het voorontwerp. Kunnen mijn cliënten überhaupt nog in dit bedrijf investeren of is iedere wijziging in de productielijn een wijziging van "het bedrijf" en dus verboden. Wat als de rechtsvorm van het bedrijf verandert? Is dat een wijziging van "het bedrijf"? Planologisch gezien zou ik zeggen van niet, maar het gaat hier zoals uit het voorgaande voortvloeit om een

planologisch niet acceptabele wijze van het bedrijven van ruimtelijke ordening. Waar de grenzen dan liggen, durf ik niet te voorspellen, maar dat het een bron van conflicten kan zijn wel.

En wat als mijn cliënten, gedwongen door de omstandigheden, hun bedrijf beëindigen? Niet gebruiken betekent dus dat de bedrijfsbestemming ("dit bedrijf") wordt geschonden en zou tot een aanschrijving op grond van de gebruiksbepalingen kunnen leiden. De schade welke mijn cliënten daardoor zullen lijden, zal zich ook nu al doen voelen en zich vertalen in een planschadeclaim. Daarbij moet bij de economische uitvoerbaarheid uiteraard rekening worden gehouden.

Ik concludeer dat een planologisch relevante visie voor het perceel van mijn cliënten aan het bestemmingsplan ontbreekt en dat mijn cliënten ieder in hun eigen belang nu reeds de nadelige gevolgen financieel en in hun exploitatie ondervinden van dit voorontwerp. Zij kunnen niet meer ondernemen en investeren. Het perceel en het bedrijf worden minder waard omdat met deze bestemming slechts verkoop aan een identieke wasserij tot de mogelijkheden zou behoren en zelfs dan de vraag is of er nog wel sprake is van "het bedrijf". Los van hun eigen perceel menen mijn cliënten dat in onvoldoende mate rekening is gehouden met en wordt tegemoet gekomen aan hun bedrijfsbelang doordat in hun directe omgeving nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd waardoor zij in hun toch al beperkte bedrijfsvoering mogelijk ernstig worden geschaad.

Hoogachtend,
Uw dw.

S.M. van der Zwan

HEILLOO

Datum: 19 januari 2009

CAntri B.V.
Edyweg 3
6956 BA Spankeren

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: Grondbedrijf/HBI
000629

Inhoudingen bij:
Doorklasnummer: mr H. Barten
(072) 535 67 50

Oorswerp: Hollands Roem/Faillissement
Aantal bijlagen:

Geachte heer/mevrouw,

Van de curator in het faillissement van Textielreiniging "Hollands Roem" B.V. hebben wij de informatie ontvangen, dat u de onderneming, met alle activa en passiva, hebt overgenomen.

Wellicht hebt u van de curator de informatie ontvangen, dat de onroerende zaken van de onderneming door de gemeente Heiloo zijn aangewezen als percelen, waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.

"Hollands Roem" B.V. was voor haar faillissement met de gemeente in gesprek over de verkoop van de percelen aan de gemeente.

Voor ons is het van belang te horen wat uw voornemens zijn met betrekking tot het onroerend goed. Wil u de onderhandelingen over verkoop voortzetten? Of wil u de door u overgenomen onderneming op dezelfde locatie voortzetten? Bericht van uw zijde zouden wij op prijs stellen.

De zaak is in behandeling bij de heer mr. H. Barten van ons grondbedrijf.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Heiloo,
namens dezen,

J.J. van den Berg,
directeur sector Grondgebied



Postadres
Postbus 1
1650 AA Heiloo

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
1651 JL Heiloo

Tel: (072) 535 66 66
Fax: (072) 535 57 88

Website: www.heiloo.nl
E-mail: info@heiloo.nl

Postbank: 153053
BNC 28 50 03 633
ING 65 11 84 400

Datum: 9 maart 2009

Uw brief van:

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: GBIPS

richtingen bij Mevrouw P. van der Starre
Doorkiesnummer (072) 535 67 52

Onderwerp: Gespreksverslag 24 februari 2009
Aantal bijlagen: 1 vestigingseisen Boekelermeer

Cantri B.V.
T.a.v. de heer T. Pasman
Edyweg 3
8956 BA Spankaren

Geachte heer Pasman,

U heeft vorig jaar uit het faillissement van Textielreiniging "Hollands Roem" B.V. de activa en passiva overgenomen. In verband met de voorgenomen planontwikkeling, het vestigen van het voorkeursrecht gemeente ter plaatse en uw voornemen om in de onderneming nieuwe investeringen te plegen hebben wij op dinsdag 24 februari 2009 een oriënterend gesprek gevoerd. Aanwzig bij dit gesprek waren de heer Pasman, directeur van Cantri B.V. De gemeente Heiloo werd vertegenwoordigd door de heer B.H. van der Veen, externe grondverwerver en mevrouw P. van der Starre, coördinator grondverwerving.

In dit gesprek is het proces van de industriële textielreiniging en de benodigde investering besproken. Daarnaast heeft u bevestigd in principe mee te willen werken aan een bedrijfsverplaatsing waarbij u onderstaande mogelijkheden voor ogen heeft:

- bedrijfsverplaatsing binnen de gemeente Heiloo, waarbij "Boekelermeer" een locatie kan zijn;
- het verkopen van de huidige percelen met opstallen aan de gemeente Heiloo, waarbij u vrij bent om uw bedrijf buiten Heiloo te vestigen, hetzij in nieuwbouw of bestaande bouw.

Bij beide mogelijkheden heeft het uw voorkeur om eerst te verkopen, waarbij u uw bedrijfsvoering kan voortzetten op de huidige locatie totdat de nieuwe locatie gebruiksklaar is.

Ter voorbereiding van eventuele vestiging op het bedrijventerrein "Boekelermeer" ontvangt u in de bijlage de vestigingseisen.

Wij verwachten u naar volledigheid te hebben geïnformeerd. Als u nog opmerkingen of vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw P. van der Starre, bereikbaar op telefoonnummer 072 535 67 52.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Heiloo

J.J. van den Berg,
directeur sector Grondgebied



(Wij u bij ondertekening bezien bij kenmerk van deze brief kenmerk)

Postadres
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Bezoekadres
Raadhuisplein 1
1851 JL Heiloo

Tel. (072) 535 66 66
Fax (072) 535 67 58

Website www.heiloo.nl
E-mail info@heiloo.nl

Postbank 183052
BNG 26.50.03.658
ING 66 11.64.400

College van Burgemeester en Wethouders van Heiloo
Raadhuisplein 1
1851 JL HEILOO

GEMEENTE HEILOO	
NR.: <i>109</i> 012238	
INGEK.: -1 OKT 2009	
CLASS:	
AFD:	mede-advies
<i>W. Rom</i> cc College	
Enrico / kopie Gerard	

Heiloo, 30 september 2009

Betreft: Zienswijze/Inspraakreactie op het Voorontwerp Bestemmingsplan Campina van 12 augustus 2009

Geacht College,

Directe buur

Als directe buur, bewoners van boerderij Betsy's Hof, Kennemerstraatweg 434 te Heiloo, en eigenaar van het Landgoed Ter Coulster dat onder de Natuurschoonwet valt en dat aan twee zijden aan het betreffende terrein grenst, geven wij onze visie op de ontwikkeling van het Campina-terrein en een reactie op het voorontwerp.

Landgoed Ter Coulster

Zoals u weet stellen wij alles in het werk om het Landgoed Ter Coulster en het rijksmonument Betsy's Hof zo goed mogelijk te beheren en te behouden. Voor de gemeente Heiloo is Ter Coulster een cultuurhistorisch waardevol gebied waar mensen vrij toegang hebben en rond kunnen wandelen in het bos. Voor vele inwoners van Heiloo is het een dierbare plek. Het landgoed is al meer dan 200 jaar in het bezit van de familie die het voorbestaan van het landgoed hoog in haar vaandel heeft.

In het licht van het bovenstaande zijn wij zeer betrokken bij de plannen met het Campina-gebied. En zijn wij bezorgd dat de uitstraling daarvan niet bij het Landgoed Ter Coulster past. Bijna de halve omtrek van het Campina-gebied grenst aan het landgoed.

Onze visie is dat de ontwikkeling moet passen in de landgoedsfeer. Vanuit de richting Limmen is de aanblik vanaf de Kennemerstraatweg op het landgoed zeer fraai met het weiland (met koeien) en de witte boerderij aan de bosrand. Daarentegen is het plaatje vanuit de richting Alkmaar afschuwelijk lelijk met de aanblik van de melkfabriek. In de jaren vijftig is deze melkfabriek verplaatst vanuit Plan Oost vanwege de woningbouw naar de huidige plek.

Voor sloop fabriek

Wij beseffen dat er een goed plan voor de ontwikkeling van het gebied moet komen. Dat er plaats zal zijn voor woningbouw ligt alleszins in de rede. Wij steunen de woningbouw indien dit een uitstraling heeft die bij het landgoed past. Wij denken aan een gebied met huizen in het groen. Dit betekent dat wij geen voorstander zijn van flats of appartementsgebouwen, laat staan een fabrieksgebouw. De fabriek is in het groene lint op de strandwal van de historische landgoederen Nijenburg, Ter Coulster en Ypenstein, wat nu het Willibrordusterrein is, een anomalie en een zeer detonerend gebouw. Wij zijn dan ook absoluut voor de sloop van deze fabriek. In profiel van de groene gemeente Heiloo past dit gebouw niet. De historie van de landgoederen gaat ook veel verder terug dan die van de fabriek. Wij maken daarom ook ernstig bezwaar tegen de eerste zin van bladzijde 15 van het voorontwerp waarin staat dat het oudste gedeelte van de fabriek zal blijven bestaan.

Huizen in landgoedsfeer

Wij pleiten ervoor om de huizen aan de landgoedkant ook een landgoedsfeer te laten hebben. Voor eigenaren van deze huizen is het extra aantrekkelijk met het mooie uitzicht. Als dan direct aan de andere kant van hun huis een hoge fabriek opdoemt wordt die aantrekkelijkheid weer teniet gedaan. Bovendien staat die fabriek aan de zonkant en zal zeker van invloed zijn op de lichtinval van tuin en huis. Dat is ook weer een waardedrukkend effect waardoor het moeilijk zal zijn die locaties grenzend aan de fabriek te verkopen voor woningbouw.

Dat de fabriek bouwkundig-technisch ook waardevolle elementen zou hebben omdat de manier van bouwen maar gedurende een korte tijd toegepast is, (schalen dak) verhuut niet dat een fabriek op die plaats esthetisch niet verantwoord is. De fabriek is echter niet de enige in haar soort, en dan heb ik het over de oorspronkelijke fabriek, niet de aanbouwen. Elders in Nederland, is deze bouwkunst goed bewaard gebleven en heeft en heeft een zelfde soort fabrieksgebouw in Hilversum een nieuwe functie gekregen. Echter de fabriek staat daar in stedelijk gebied en is omringd door hogere gebouwen dan in Helloo staan. Midden in een dorp past de fabriek niet.

Het idee dat de fabriekshal een publieke functie zou krijgen voor de diverse verenigingen binnen Helloo is sympathiek maar is hoogstwaarschijnlijk praktisch en financieel helemaal niet haalbaar en onrealistisch. Het idee op zich om voor de verschillende verenigingen als gemeente een gebouw te hebben juichen wij toe, maar wij denken dat het op een andere plaats beter en goedkoper kan. Bovendien wie koopt het terrein en wanneer en voor welke prijs? Dat ligt nog allemaal in de toekomst.

Dat de schoorsteen behouden zou kunnen worden, zou mooi zijn. Maar dit moet veilig zijn voor de woonomgeving. Een goede kosten/baten analyse, waarin de bate het behoud van de schoorsteen is, moet hier de doorslag geven.

Conclusie is dat wij voor het alternatieve (wat ons betreft dus niet het alternatieve maar vooropstaande) stedenbouwkundige plan voor de inrichting van het Campina-terrein zijn waarin de fabriek gesloopt wordt. Een aanzet daartoe staat op bladzijde 17 van het voorontwerp.

Aandachtspunten

Tevens vragen wij u bij de ontwikkeling van het gebied aandacht voor enkele punten die het voortbestaan van het landgoed betreffen.

Een aantal van deze punten hebben wij ook al tijdens de inloopavond en in een gesprek met de heer G. Apeldoorn aangegeven. Wij stellen het zeer op prijs om in gesprek met de gemeente te blijven over de uitvoering van het plan. En graag zouden wij hierover gedurende verschillende stadia tijdig met de gemeente willen overleggen, zodat we tot een voor alle partijen gewenste uitkomst kunnen komen zodat niet achteraf allerlei bezwaren moeten worden ingediend.

Bij de ontwikkeling van het gebied vragen wij onder andere de aandacht voor de volgende punten.

Bomenrij

Omdat Landgoed Ter Coulster een Natuurschoonwet Landgoed is (al vanaf 1925!) moet het landgoed omzoomd zijn door een bomenrij. De bomenrij aan de kant van het landgoed op het Campina-terrein zal dus moeten blijven bestaan. Indien de bomen toch gekapt zouden moeten worden, moeten daar, volgens de voorschriften van de Natuurschoonwet, weer opnieuw bomen komen te staan. Deze bomen in de bomenrij mogen maximaal 8 meter uit elkaar staan (als het een laan betreft is het 10 meter). Bij de uitbreiding van de fabriek waarbij ook land van Ter Coulster is aangekocht door de toenmalige eigenaar van de fabriek, is die bomenrij een voorwaarde geweest bij de onderhandelingen. Conclusie: er zal altijd een bomenrij op de grens tussen het Campina-terrein en Landgoed Ter Coulster moeten staan.

Grondwaterstand

Wij zijn bevreemd dat tijdens de bouw, misschien moet er ook nog wel een grondsanerung plaatsvinden, (tijdelijk) de grondwaterstand omlaag gaat. Dit is funest voor het weiland waarop boer Brouwer de Koning zijn koeien moet laten lopen en het bos. Het zou veel te droog worden. En de schade die daaruit zou kunnen voortvloeien is niet goed te overzien. Wij stellen daarom voor om op bepaalde plaatsen in het land waterpeilmeters te plaatsten om de huidige grondwaterstand te meten, en later bij de bouw deze stand goed in de gaten te houden om ervoor te zorgen dat het grondwaterpeil, tijdens de bouw en daarna, niet verlaagd wordt met de desastreuze gevolgen van dien.

Boerenbedrijf

Zoals u weet wordt er op Ter Coulster ook geboerd. De melkveehouderij van Brouwer de Koning moet geen hinder gaan ondervinden van de woningbouw. De uitoefening van het bedrijf moet mogelijk blijven. Dit is voor het boerenbedrijf maar ook voor het landgoed van essentieel belang. De verpachting van boerderij Ter Coulster Hof is de enige inkomstenbron van het landgoed. Desondanks is het landgoed verliesgevend.

Bij de uitoefening van het boerenbedrijf kan er lawaai optreden, door tractoren, geloei van koeien, maar er kan ook tijdelijk stankoverlast zijn door bijvoorbeeld het uitrijden van de mest om deze te injecteren. Toekomstige bewoners moeten weten dat dit inherent is aan het wonen naast een boerenweiland. Achteraf moeten er dus geen klachten gaan komen over stankoverlast e.d..

Geen hinder voor kwaliteit van natuur

Bij eventuele bedrijvigheid mag geen aantasting van de nabijgelegen natuur ontstaan.

Fietspad vanuit Campina-terrein naar bos uitgesloten

Wij sluiten een fietspad vanuit het Campina-terrein naar het Ter Coulsterbos uit. Dit zou het boerenbedrijf van Brouwer de Koning ernstig hinderen. Bovendien mag er helemaal niet gefietst worden in het bos. De wandelpaden worden daardoor onbegaanbaar. Er wordt gewerkt aan een andere oplossing voor het fietsnetwerk. Het fietspad kan aan de landgoedkant van de nog aan te leggen geluidswal met bomen langs de A9 komen.

Zo zullen er nog tal van zaken zijn om met u te overleggen. Wij hopen dat in de toekomst ook te zullen doen in een goede samenwerking.

Met vriendelijke groet,



Marielies van Lente



Bart van der Feen de Lille

Drs. J.E.B. van der Feen de Lille
Mr. M.E. van Lente
Eigenaren NSW Landgoed Ter Coulster
Kennemerstraatweg 434
1851 BL HEILOO
Telefoon: 072 532 16 68
Fax: 072 53 21 71
E-mail: tcbv@planet.nl

Indien u daar prijs op stelt kan deze zienswijze u ook digitaal toegezonden worden. Daarvoor kunt u contact opnemen met Marielies

College van B & W van Heiloo
Postbus 1
1850 AA Heiloo

GEMEENTE HEILOO	
NR.: 109, 012237	
INGEK.: - 1 OKT 2009	
CLASS:	
AFD:	mede-advies
V Rom cc College	

Enrica / wopie Colerard

Heiloo, 29 september 2009

Geacht College,

Het bestuur van de Historische Vereniging Oud Heiloo heeft kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan van het terrein van Campina.

In de stukken die ter inzage liggen in het gemeentehuis wordt een beschrijving gegeven van de situatie en mogelijkheden van nieuwe invulling van het terrein.

Op pagina 8 wordt een toelichting gegeven over de bebouwing en met name over de oorspronkelijke fabriek. Aan deze fabriek, waaromheen later bijgebouwen zijn geplaatst, wordt architectonische waarde toegekend, "de hal met vier grote gebogen betonnen schaaldelen, waarin een fraai vormgegeven lichtstraat is geïntegreerd". Tevens wordt de zeldzaamheid van deze bouwconstructies benadrukt.

Er onder staat dat de bouwtechnische staat van het gebouw onderzocht wordt en dat dit onderzoek tot een besluit zal leiden of dit gebouw kan blijven bestaan.


Het bestuur van de Historische Vereniging Oud Heiloo is verontrust over deze laatste formulering. Wij dringen erop aan dat in de afwegingen nadrukkelijk de cultuurhistorische waarde wordt meegewogen.

Het behoud van de cultuurhistorische waarden in een dorp als Heiloo is van een grote betekenis voor de inwoners. Het betreft nu karakteristieke industriële architectuur van een bedrijfstak nauw verbonden met de agrarische sector. Een sector die voor Heiloo in het verleden van grote betekenis is geweest. Behoud van dit industrieel erfgoed kan nu de verbinding van het verleden naar het heden geven. Hergebruik van deze gebouwen leveren waarden op die een gevoel geven te wonen in een plaats waarin men zich thuis kan voelen.

In de paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid wordt de Strategische visie 2005-2015 aangehaald. Dat daarbij niet het in diezelfde Strategische Visie genoemde speerpunt van beleid onder Cultuur en sport "5 Behoud, beheer en bevordering van cultuur en cultuurhistorie" wordt genoemd betreuren we zeer. Dat speerpunt zou hier zeer van toepassing zijn, maar wordt in de ter inzage liggende stukken niet genoemd.

Omdat Heiloo in de laatste jaren al veel van de cultuurhistorische waardevolle en karakteristieke panden is kwijtgeraakt, hebben wij in vroeg stadium willen reageren op de stukken die nu ter inzage liggen. We hopen dat onze zienswijze ertoe bijdraagt dat dit industrieel erfgoed voor Heiloo blijft behouden.

Met vriendelijke groet,
Historische Vereniging Oud Heiloo,



Piet Kuijper,
voorzitter

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Van de Gemeente Heiloo
Postbus 1
1850 AA HEILOO

GEMEENTE HEILOO	
NR.: 105 u 12190	
INGEK.: 30 SEP 2009	
CLASS:	
AFD:	mede-advies
VRM	cc. College

Betr.: inspraakmogelijkheid

Heiloo, 29 september 2009

Geacht College,


N.a.v. Uw publicatie over het voorontwerpbestemmingsplan Campina wil ik bezwaar aantekenen tegen het feit dat U de ingang van de nieuw te bouwen woonwijk plant (uit esthetisch oogpunt), op de oude ingang van Campina aan de Kanaalweg tussen de huisnrs. 30 en 34.

De redenen voor mijn bezwaar zijn:

- 1^e de uitrit is zeer gevaarlijk i.v.m. onoverzichtelijkheid en druk verkeer op de Kanaalweg (daarom was de uitgang van Campina al verplaatst)
- 2^e de drukte en trillingen van een nieuwe ingang op deze plaats doen mijn woning, die dan op de hoek staat, beslist geen goed i.v.m. scheuren in muren.

Deze bezwaren heb ik ook reeds geuit op een formulier n.a.v. de inloopavond, die door U verzameld zijn.

Vertrouwend, dat U de plannen, zo mogelijk, zult bijstellen, verblijf ik,
met vriendelijke groet,


A.C. Soonius-Broers
Kanaalweg 30
1851 LP Heiloo

College van burgemeester en wethouders
Postbus 1
1850 AA Heiloo

Heiloo, 21 september 2009

Betreft: inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Campina

GEMEENTE HEILOO	
NR: <i>log.</i> 011911	
INGEC: 22 SEP 2009	
CLASS:	
AFD:	mede-advies
<i>VROM</i>	cc: college



Geacht college,

Graag wil ik u mijn visie geven op het voorontwerpbestemmingsplan Campinaterrein. Ongeacht of het oude deel van de fabriek behouden kan blijven, vind ik dat op het terrein veel woningen gebouwd zouden moeten worden waarbij ouders en volwassen kinderen en/of zorgbehoevenden en mantelzorgers in hun eigen huis komen te wonen.

Relatiegebonden wonen zogezegd. Dus afwijkend van kangoeroewoningen, waarbij de buidel- en de hoofdwoning door middel van een tussendeur of tussentrap met elkaar verbonden zijn, worden in het Campinawijkje woningen juridisch aan elkaar gerelateerd. Indien de relatie niet meer bestaat en of kan bestaan, kan de juridische vorm tijdelijk worden opgeheven en kan een gewone woonsituatie ontstaan.

Door de verbondenheid tussen ouders en kinderen of tussen zorgbehoevenden en mantelzorgers kunnen meer mensen langer zelfstandig blijven wonen.

Om te voorkomen dat het een "dertien in een dozijn" ontwerp wordt, moet extra aandacht aan de architectuur worden besteed. Van mij mogen er zeker appartementen komen, maar wel met ruime balkons en in een piramidevorm opgezet. Dus de balkons zoveel mogelijk vrij. Als voorbeeld wil ik de woningen aan de Oesdommerveen vermelden.

Natuurlijk moet gestreefd worden om betaalbare woningen te bouwen, teneinde een zo groot mogelijke doelgroep te bereiken.

Vriendelijke groet,

Bram Swart

A.R. Swart
Bosanemoon 69
1852 XP Heiloo
072-5334695