

Burgemeester en wethouders van Heiloo:

Overwegende, dat de raad van de gemeente Heiloo bij besluit van 3 februari 2014 het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' heeft vastgesteld;

Dat in artikel 14 van dit bestemmingsplan bevoegdheden zijn opgenomen voor het college tot wijziging van het gedeelte van dit bestemmingsplan, gelegen aan de westzijde van de Boekelermeerweg (op de verbeelding rood gearceerd aangegeven);

Dat deze wijzigingsbevoegdheden zijn bedoeld om adequaat te kunnen inspelen op nieuwe niet voorziene ontwikkelingen (meer vraaggericht);

Dat deze wijzigingsbevoegdheden onder meer zijn gericht op de 'uitwisseling' van bestaande bestemmingen dan wel de wijziging in met name in genoemd artikel 14 genoemde nieuwe bestemmingen;

Dat de voorgenomen vestiging van een boter- en kaasbedrijf in de zuidwesthoek van het bedrijventerrein qua grootte van het benodigd bedrijfsp perceel ten behoeve van de realisering van een bedrijfsgebouw met buitenruimte niet zonder meer past in genoemd bestemmingsplan;

Dat met toepassing van genoemde wijzigingsbevoegdheden het bedrijf zich aldaar kan vestigen;

Dat wij, na afweging van alle belangen, bereid zijn toepassing te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid;

Dat de commissie Openbare Ruimte in haar vergadering van 17 december 2014 heeft ingestemd met deze ontwikkeling;

Dat het ontwerp-wijzigingsplan 1 na openbare bekendmaking van de ter inzage legging op 14 januari 2015 met ingang van 15 januari 2015 gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen;

Dat gedurende de termijn van ter inzage legging een tweetal brieven met zienswijzen is ingekomen;

Dat de heer S. Bouwer, één van de reclamanten, woonachtig is aan Middelhof 41 te Heiloo op (in een rechte lijn gemeten) ongeveer 1750 meter afstand van de planontwikkeling;

Dat deze afstand dermate groot is dat geen rechtstreeks bij het ontwerp-wijzigingsplan betrokken belang kan worden aangenomen;

Dat briefschrijver geen belanghebbende is als bedoeld in artikel 1:2, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht en dat derhalve de ingediende zienswijze als niet-ontvankelijk moet worden beschouwd;

Dat de zienswijze van de stichting Heilloze Weg wel als ontvankelijk kan worden aangemerkt, maar dat de inhoud van de brief met zienswijzen van onvoldoende gewicht wordt geacht en geeft ook geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan; ook is er geen aanleiding op de ingezette procedure te beëindigen;

Dat hen dit ook bij brief van 1 april 2015 is medegedeeld, voor de inhoud waarvan korthedshalve naar wordt verwezen;

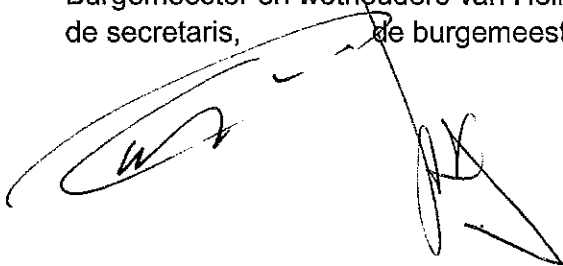
Gelet op artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo;

B e s l u i t e n :

1. De ingebrachte zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo van de heer S. Bouwer, Middelhof 1, Heiloo d.d. 19 januari 2015 niet-ontvankelijk te verklaren aangezien betrokkene geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht;
2. De ingebrachte zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo van de Stichting Heilloze Weg d.d. 23 februari 2015 van onvoldoende gewicht aan te merken en geeft ook geen aanleiding tot enige aanpassing in de regels en op de verbeelding of om van vaststelling van het wijzigingsplan 1 af te zien;
3. Vast te stellen het wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo, zoals dat is vastgelegd in:
 - a. de als zodanig gewaarmerkte verbeelding;
 - b. de als zodanig gewaarmerkte regels en toelichting.

Heiloo, 31 maart 2015.

Burgemeester en wethouders van Heiloo,
de secretaris, de burgemeester,

Two handwritten signatures are present. The signature on the left is a stylized, cursive 'W' followed by a horizontal line, likely belonging to the secretaris. The signature on the right is a more complex, cursive signature, likely belonging to the burgemeester.

C.C.H. van de Meent T.J. Romeyn

Archiefexemplaar

UW KENMERK

UW BRIEF VAN 23 februari 2015, I15-01789

ONS KENMERK VROM-RO/U15-

INLICHTINGEN BIJ Dhr. L. Bas

TELEFOON 072 535 67 46

DATUM 1 april 2015

BIJLAGEN Geen

ONDERWERP Zienswijze wijzigingsplan Boekelermeer Heiloo

Aan het bestuur van de Stichting Heilloze Weg
t.a.v. Mevrouw E. de Jong
Ypesteinerlaan 59
1851 WG HEILOO

Geacht bestuur,

Bij uw bovengenoemde brief van 23 februari 2015, bij ons ingekomen op 25 februari, heeft u een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-wijziging 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen van 15 januari tot en met 25 februari 2015 en heeft tot doel het planologisch-juridisch mogelijk maken van de vestiging van een boter- en kaasbedrijf op een locatie in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo. Het college maakt daarvoor op grond van artikel 14 van de bestemmingsplanvoorschriften gebruik van zijn bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo.

Ontvankelijkheid

Termijn indiening zienswijze

De zienswijze is ingediend binnen de wettelijk gestelde termijn van zes weken na de dag van ter inzage legging van het ontwerp en kan op dit punt als ontvankelijk worden beschouwd. Een latere formele ondertekening van de zienswijze door het bestuur van de Stichting maakt dit niet anders.

Belanghebbende-criterium

Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.

In artikel 1:2, lid 1 wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

Uit artikel 1:2, lid 3 van de Awb volgt dat onder de belangen van een rechtspersoon (uw stichting) mede worden beschouwd de algemene en collectieve belangen die hij krachtens zijn statutaire doelstelling en blijkens zijn feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigt.

De statutaire doelstelling van uw stichting richt zich in geografisch c.q. territoriaal opzicht op de gemeente Heiloo en de aangrenzende gemeenten. Binnen dit gebied heeft de stichting ten doel het behouden en/of verbeteren van de natuur, de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de flora en fauna, de kwaliteit van het milieu, waaronder de lucht, de bodem en het water, alsmede de gezondheid van mensen en een goede ruimtelijke ordening. De stichting bundelt en behartigt in dit verband de belangen van de leden.

Uw doelstelling is gericht op het behartigen van algemene belangen als bedoeld in artikel 1:2, lid 3 van de Awb. De bij het wijzigingsplan betrokken belangen zijn terug te vinden in de statutaire doelstelling van de stichting.

Voor wat betreft de feitelijke werkzaamheden van de stichting geeft artikel 2, lid 4 van de statuten een opsomming van diverse activiteiten. Uw stichting is zeer recent opgericht en op dit moment is niet duidelijk of de feitelijke werkzaamheden ook daadwerkelijk zijn en/of worden opgericht. In alle redelijkheid gaan wij er van uit dat deze feitelijke werkzaamheden ook daadwerkelijk gaan plaatsvinden.

De stichting merken wij dan ook aan als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, lid 3 van de Awb.

Uw brief volgend gaan wij puntsgewijs in op hetgeen u in de zienswijze naar voren heeft gebracht.

Beantwoording zienswijze

1. Overeenkomstig de publicatie van woensdag 14 januari 2015 heeft het wijzigingsplan vanaf 15 januari 2015 ter inzage gelegen bij de informatiebalie in het gemeentehuis en in de Openbare bibliotheek. Ook is het plan geplaatst op onze eigen website en ook beschikbaar gesteld via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het wijzigingsplan is nog steeds digitaal in te zien.

Inderdaad is op blz. 2 abusievelijk de gemeente Vlist vermeld; uit overige informatie in het wijzigingsplan en ook uit andere documenten is echter duidelijk te lezen en ook te herleiden, dat het om een wijzigingsplan van de gemeente Heiloo gaat. Dat er ook sprake is van een tweetal verschillende data betekent niet dat kan worden gesproken van een onzorgvuldige voorbereiding van de procedure. Niemand is daardoor in zijn belangen geschaad. Overigens zijn deze twee onvolkomenheden hersteld in het op de landelijke website beschikbaar gestelde exemplaar.

Een hernieuwde ter inzage legging gedurende zes weken wordt daarom niet overwogen.

2. De motivering/onderbouwing om tot dit wijzigingsplan te komen is, mede gelet op veranderende marktomstandigheden, gebaseerd op onze wens om het onderhavige bedrijf te faciliteren en op basis daarvan ruimere vestigingsvoorwaarden te stellen. Het bestemmingsplan wordt daarop aangepast. De mogelijkheden voor flexibilisering van het bestemmingsplan zijn overigens opgenomen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan zelf. De veranderende marktomstandigheden en ontwikkelingen is voor de raad indertijd aanleiding geweest om een wijzigingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan op te nemen. In de toelichting op het bestemmingsplan is daar dan ook aandacht aan geschonken. De toelichting op het wijzigingsplan zal op dit punt nog worden aangepast.
3. Er wordt geen nadelig effect verwacht met betrekking tot de verkoopbaarheid van de ten noorden van de nieuwe vestiging gelegen bedrijfskavels. Dit zogeheten middengebied van fase B wordt weliswaar minder diep, maar rug aan rug uit te geven, leidt dit nog tot kavels van ongeveer 30 meter diep in plaats van de oorspronkelijke 50 meter. Dergelijke kavels bieden zeker mogelijkheden voor kleinere vaak lokale bedrijven. Bovendien blijft er voor wat betreft de uitgifte flexibiliteit ontstaan met dien verstande, dat er ook langgerekte kavels kunnen worden uitgegeven over de volledige diepte van dit middengebied. Daarbij kan aan de oostelijke en westelijke uiteinden ook de volle diepte kan worden uitgegeven.

4. Ten behoeve van het oorspronkelijke bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo, vastgesteld op 3 februari 2014, is de externe veiligheid door middel van een gelijknamig rapport degelijk onderbouwd. Dit is ook verantwoord in de toelichting op dit bestemmingsplan. Het wijzigingsplan 1 heeft met name een uitwisseling van bestemmingen tot gevolg; het bedrijventerrein wordt niet uitgebreid. Een nader onderzoek naar de externe veiligheid achten wij niet nodig.
5. De voorgenomen vestiging van het boter- en kaasbedrijf vindt plaats naar de mogelijkheden van het door de raad vastgestelde bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo en de uiteindelijke beoordeling en advisering van de commissie ruimtelijke kwaliteit Heiloo.
6. Op 4 april 2011 heeft de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit document gaat in op stedenbouwkundige richtlijnen en beeldkwaliteitsrichtlijnen, die in hoofdlijnen ook zijn opgenomen als onderdeel van de Welstandsnota. Een welstandelijk toetsingskader is daarmee gegarandeerd.

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is in feite een oriënterende visie mede in het licht van de toen (2011) veranderende markt en de ontwikkelingskansen van het plangebied Boekelermeer Heiloo. Die mogelijkheden voor flexibilisering worden nog benadrukt door een deskundigenrapport uit 2012 ter wille van het vormen van een goed beeld van het marktpotentieel voor de komende jaren. Voor de ruimtelijke invulling werd toen geadviseerd te kiezen voor een flexibele opzet van kavelmatten met een flexibel bebouwingspercentage en met bijbehorende flexibele bestemmingsregels.

Het in 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan houdt rekening met die flexibilisering, zodat adequaat en investeringsgericht zou kunnen worden ingespeeld op die veranderende markt.

Het wijzigingsplan wijkt op een aantal onderdelen af van de uitwerking van het, overigens niet als beleidslijn neergelegde, stedenbouwkundig plan/beeldkwaliteitsplan, maar komt wel degelijk overeen met het ook daarin omschreven algemene ambitieniveau.

In een bij het wijzigingsplan toe te voegen bijlage wordt beschreven waarom het onderhavige bedrijf op een goede wijze wordt ingepast in het plangebied.

7. Op 17 december 2014 heeft de commissie Openbare Ruimte, na een uitleg over de aan het college door de raad in het bestemmingsplan toegekende wijzigingsbevoegdheden, ingestemd met de voorgenomen vestiging van het boter- en kaasbedrijf en de daarvoor te starten procedure tot wijziging van het bestemmingsplan.
8. Verwezen wordt naar de beantwoording van punt 6.
Aanvullend kan nog worden verwezen naar het collegeprogramma 2014-2018 waarin ook als beleidsdoelstelling is opgenomen om ondernemers te stimuleren en te faciliteren door verruiming van de vestigingsvoorwaarden en flexibilisering van bestemmingsplannen.
9. In de beantwoording van punt 3 is al aangegeven, dat geen nadelig effect wordt verwacht met betrekking tot de verkoop van de belendende bedrijfskavels, overeenkomstig de bedoelingen en mogelijkheden van het bestemmingsplan. De ingezette procedure tot wijziging van het bestemmingsplan maakt geen inbreuk op de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt juist toepassing van deze procedure mogelijk. De raad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze bevoegdheid aan het college toegekend.

10. Met een financiële uitleg merkt de Stichting op dat het, financieel gezien, voor de gemeente geen goede deal is.
U vergeet daarbij gemakshalve dat de verwervingswaarde van het perceel vele malen hoger is dan uw bod.
Overigens is dit geen aspect, die rechtstreeks betrekking heeft op de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan.

Besluit

Uw zienswijzen in de brief van 23 februari 2015 achten wij van onvoldoende gewicht en geven ook geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan; ook is er geen aanleiding om de procedure te beëindigen.
Het wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo hebben wij dan ook vastgesteld.

Indien u het niet eens bent met de wijze waarop uw zienswijze is verwerkt kunt u gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het vastgestelde wijzigingsplan beroep aantekenen. Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Ter inzage

Na publicatie in de Uitkijkpost en Staatscourant van 8 april 2015 ligt het wijzigingsplan vanaf donderdag 9 april 2015 tot en met woensdag 20 mei 2015 voor een ieder ter inzage.
Korthedshalve verwijzen wij u naar de inhoud van deze publicatie.

Inwerkingtreding

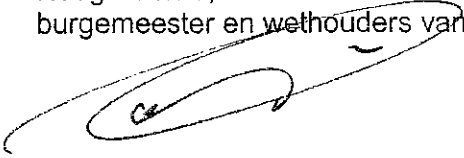
Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Het instellen van beroep schort de inwerkingtreding van het wijzigingsplan niet op. Degenen die beroep hebben ingesteld kunnen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Als binnen de termijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

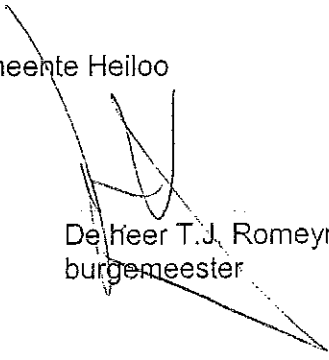
Meer informatie

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer L. Bas van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 072 535 67 46. Of stuur een e-mail naar: info@heiloo.nl.

Wilt u bij een schriftelijke reactie op deze brief de datum en ons kenmerk vermelden. Deze gegevens vindt u links bovenaan deze brief.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo


Mevrouw C.C.H. van de Meent
secretaris


De heer T.J. Romeyn
burgemeester

Archiefexemplaar

UW KENMERK

UW BRIEF VAN 19 januari 2015, 115-000578

ONS KENMERK VROM-RO/U15-

INLICHTINGEN BIJ Dhr. L. Bas

TELEFOON 072 535 67 46

DATUM 1 april 2015

BIJLAGEN Geen

ONDERWERP Zienswijze wijzigingsplan 1 Boekelermeer Heiloo

De heer S. Bouwer
Middelhof 41
1851 BW HEILOO

Geachte heer Bouwer,

Bij uw bovengenoemde brief van 19 januari 2015, bij ons ingekomen op 20 januari, heeft u een zienswijze ingediend tegen de ontwerp-wijziging 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen van 15 januari tot en met 25 februari 2015 en heeft tot doel het planologisch-juridisch mogelijk maken van de vestiging van een boter- en kaasbedrijf op een locatie in de zuidwestelijke hoek van het bedrijventerrein Boekelermeer Heiloo. Het college maakt daarvoor op grond van artikel 14 van de bestemmingsplanvoorschriften gebruik van zijn bevoegdheid tot wijziging van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo.

Ontvankelijkheid

Termijn indiening zienswijze

De zienswijze is ingediend binnen de wettelijk gestelde termijn van zes weken na de dag van ter inzage legging van het ontwerp en kan op dit punt als ontvankelijk worden beschouwd.

Belanghebbende-criterium

Volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kunnen belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp naar voren brengen.

In artikel 1:2, lid 1 van de Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.

Met een afstand in rechte lijn gemeten woont u ongeveer op een afstand van 1750 meter van de planontwikkeling. Vanuit uw woning heeft u daarop ook geen zicht.

Deze afstand achten wij dermate groot dat wij geen rechtstreeks bij het ontwerp-wijzigingsplan betrokken belang kunnen aannemen.

U heeft in uw zienswijze ook geen feiten of omstandigheden aangevoerd in verband waarmee zou moeten worden geoordeeld dat ondanks deze afstand een objectief en persoonlijk belang rechtstreeks door het ontwerp zou worden geraakt. Een louter subjectief gevoel van betrokkenheid is daarvoor niet voldoende.

Onze conclusie is, dat u geen belanghebbende bent als bedoeld in artikel 1:2, lid 1 van de Awb.

Ambtshalve gaan wij, uw brief volgend, puntsgewijs in op hetgeen u in de zienswijze naar voren heeft gebracht.

Beantwoording zienswijze

- a. De verbeelding in samenhang met de toelichting op het wijzigingsplan 1 geven duidelijk de planologische herinrichting van het plangebied aan.
Dit betekent een verruiming van de bedrijfsbestemming in noordelijke richting met dien verstande, dat als gevolg daarvan ook de verkeersbestemming noordelijker komt te liggen. Met het dan grotere bedrijfsperceel kan de vestiging van het boter- en kaasbedrijf worden gefaciliteerd.
- b. Het wijzigingsplan 1 heeft niet rechtstreeks betrekking op (extra) hoogte van de bebouwing. Het oorspronkelijke en ook geldende bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo voorziet al in flexibilisering van onder andere de maximale hoogte van gebouwen.
Een aanvraag omgevingsvergunning wordt naderhand getoetst aan het wijzigingsplan 1, zodra die in werking is getreden en dan in samenhang met de geldende regels uit het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo.
- c. De motivering/onderbouwing om tot dit wijzigingsplan te komen is, mede gelet op de veranderende marktomstandigheden, gebaseerd op onze wens om het onderhavige bedrijf te faciliteren en op basis daarvan ruimere vestigingsvoorwaarden te stellen. Het bestemmingsplan wordt daarop aangepast. De mogelijkheden voor flexibilisering van het bestemmingsplan zijn overigens opgenomen in het door de raad op 3 februari 2014 vastgestelde bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo zelf. De veranderende marktomstandigheden en ontwikkelingen is voor de raad indertijd aanleiding geweest om een brede wijzigingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan op te nemen.

Besluit

Aangezien wij u, zoals gezegd, niet aanmerken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, lid 1 van de Awb beschouwen wij uw zienswijze als niet-ontvankelijk.

Als ambtshalve beoordeling achten wij uw zienswijzen van onvoldoende gewicht en geven deze ook geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in de regels en op de verbeelding van het wijzigingsplan; ook is er geen aanleiding om de procedure te beëindigen.
Wij hebben dan ook het wijzigingsplan 1 van het bestemmingsplan Boekelermeer Heiloo vastgesteld.

Indien u het niet eens bent met ons besluit kunt u gedurende de termijn van ter inzage legging tegen het vastgestelde wijzigingsplan beroep aantekenen. Het beroepschrift dient te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Ter inzage

Na publicatie in de Uitkijkpost en Staatscourant van 8 april 2015 ligt het wijzigingsplan vanaf donderdag 9 april 2015 tot en met woensdag 20 mei 2015 voor een ieder ter inzage.
Kortheidshalve verwijzen wij u naar de inhoud van deze publicatie.

Inwerkingtreding

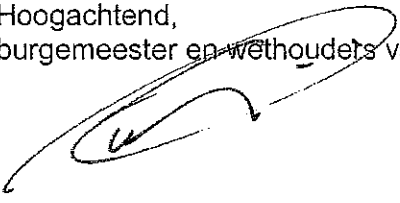
Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Het instellen van beroep schort de inwerkingtreding van het wijzigingsplan niet op. Degenen die beroep hebben ingesteld kunnen een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Als binnen de termijn naast het beroepschrift een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Meer informatie

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met de heer L. Bas van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 072 535 67 46. Of stuur een e-mail naar: info@heiloo.nl.

Wilt u bij een schriftelijke reactie op deze brief de datum en ons kenmerk vermelden. Deze gegevens vindt u links bovenaan deze brief.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



Mevrouw C.C.H. van de Meent
secretaris



De heer T.J. Romeyn
burgemeester