



Cirqulus 2.0

kavel A(H12), Heiloo

H2O vastgoed & projectontwikkeling

Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GoFlo)

28-05-2025

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding en doel	3 - 5
1.1	Aanleiding en doel	
1.2	Ligging van de projectlocatie	
1.3	Planologische regelgeving	
1.4	Leeswijzer	
2.	Planbeschrijving	6 - 8
2.1	Bestaande situatie	
2.2	Beoogde situatie	
3.	Beleid en regelgeving	9 - 10
3.1	Rijksbeleid en Rijksregels	
3.2	Provinciaal beleid en regels	
3.3	Regionaal beleid en regels en gemeentelijk beleid	
3.4	Conclusie	
4.	Fysieke leefomgeving	11 - 17
4.1	Uiterlijk en plaatsing van gebouwen	
4.2	Cultureel erfgoed	
4.3	Archeologie	
4.4	Parkeren en verkeer	
4.5	Bedrijven en milieuzonering	
4.6	Milieueffectenrapportage	
4.7	Bodem	
4.8	Kabels en leidingen	
4.9	Geluid	
4.10	Luchtkwaliteit	
4.11	Natuur	
4.12	Water	
4.13	Omgevingsveiligheid	
4.14	Gezondheid	
5.	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid	
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
6.	Belangenafweging en conclusie	19
6.1	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	
6.2	Conclusie	

Bijlages

1 | Aanleiding en doel

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor dit onderzoek is het voornemen van initiatiefnemer H2O vastgoed & projectontwikkeling om een perceel op het bedrijventerrein de Boekelermeer tussen Alkmaar en Heiloo een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw met kantoor en detailhandel en distributiehal te ontwikkelen. Om tot een zorgvuldige ontwikkeling te komen heeft de initiatiefnemer het architectenbureau kerssens | de ruiter architecten uit Alkmaar opdracht gegeven om het voorgenomen project te ontwerpen en begeleiden.

De ontwikkeling betreft het perceel dat kadastraal bekend staan onder gemeente Heiloo (HLO00), sectie C, nummer 688. De locatie valt onder het 'Omgevingsplan gemeente Heiloo' van rechtswege waarbij de regels van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' en diens wijzigingsplannen van toepassing zijn.

Het voorgenomen project wijkt af van de in artikel 4.2 'Bouwregels' genoemde maximale bouwhoogtes, en de in artikel 4.3 'Specifieke gebruiksregels' genoemde maximale gebruiksoppervlakte voor kantoor en detailhandel. Vanwege de strijdigheid met het bestemmingsplan dient er een omgevingsvergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) aangevraagd te worden. Ter ondersteuning van de aanvraag betreft dit document de Goede onderbouwing van de Fysieke leefomgeving (GoFlo).

1.2 Ligging van de projectlocatie

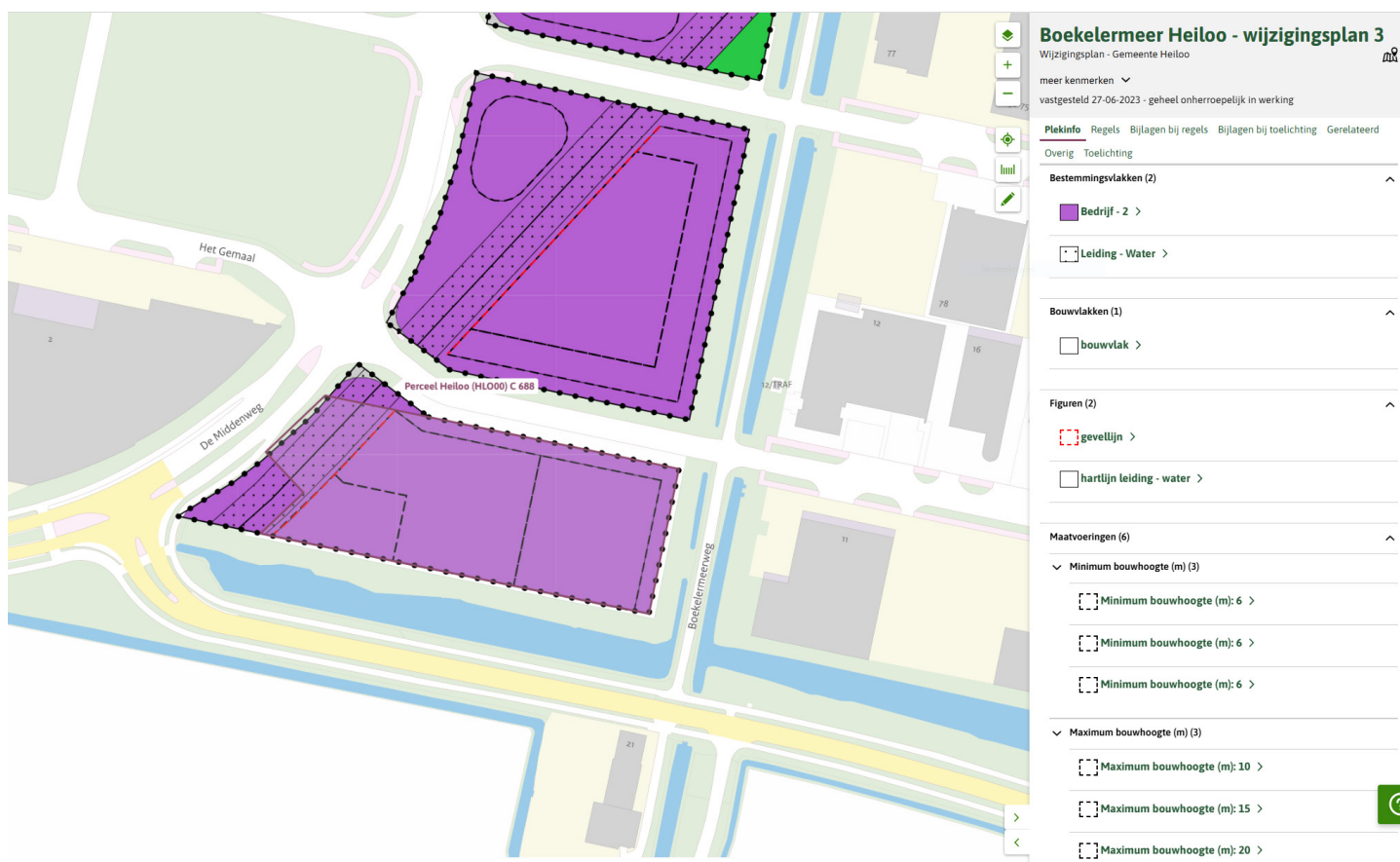
De projectlocatie behoort tot de kadastrale gemeente Heiloo (HLO00), sectie C, perceel 688. Op dit moment is de kavel onbebouwd. De locatie is een braakgelegen vrijstaande kavel welke ten noorden wordt begrensd door De Droogmakerij, ten zuiden door de Kanaalweg en ten westen door De Middenweg (Figuur 1). De oostzijde wordt begrensd door een fietspad over de Boekelermeerweg.



Figuur 1 (bron: Google Earth)

1.3 Planologische regelgeving

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt het 'Omgevingsplan gemeente Heiloo' van rechtswege, bestaande uit een tijdelijk en een nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit ruimtelijke regels, volgend uit een aantal vervallen instrumenten waaronder bestemmingplannen en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Ook zit in het tijdelijke deel van het omgevingsplan het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' (vastgesteld 3 februari 2014), en diens 'wijzigingsplan 1' (vastgesteld 31 maart 2015) en 'wijzigingsplan 3' (vastgesteld 27 juni 2023), het Parapluplan Parkeren 2022 (vastgesteld op 20 februari 2023), en de Geluidzonering Boekelermeer (ontwerp 5 december 2023). Hierbinnen valt de projectlocatie. Op de projectlocatie rust de enkelbestemming 'bedrijf - 2' en ten westen rust de dubbelbestemming 'leiding - water' (Figuur 2). Op het oostelijk deel, ten aanzien van de gevellijn, is een bouwvlak aanwezig bestaande uit drie segmenten. Op ieder bouwvlak geldt een minimum bouwhoogte van 6 meter, voor het westelijk bouwvlak een maximum bouwhoogte van 20 meter, voor het middelste bouwvlak een maximum bouwhoogte van 15 meter, en voor het oostelijk bouwvlak een maximum bouwhoogte van 10 meter.



Figuur 2 (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Op voor 'bedrijf - 2' aangewezen gronden is artikel 4 van de planregels van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo op 3 februari 2014, voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing. Op voor 'bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die genoemd zijn in categorie 1 t/m 3.2 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met daarbijbehorende bedrijfsgebouwen, showroomruimte, kantoorruimten, internetverkoop, en productiegebonden detailhandel. Met daaraan ondergeschikt verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, openbare nutsvoorzieningen, en (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Onder de bedrijfsactiviteiten zijn productiegebonden detailhandel, showrooms, en kantoren. In de specifieke gebruiksregels wordt omschreven dat per bedrijfsvestiging mag het kantooroppervlak niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedragen, met een maximum van 1000 m². Daarnaast staat beschreven dat er per bedrijfsvestiging maximaal 15 m² mag worden gebruikt als verkoopruimte voor productiegebonden detailhandel.

Op voor 'leiding - water' aangewezen gronden is artikel 8 van de planregels van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Heiloo op 3 februari 2014, voor zover relevant, van overeenkomstige toepassing. Op voor 'leiding -water' bestemde gronden mag niet worden gebouwd. Echter kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van bouwwerken ten behoeve van de onderliggende bestemming(en).

Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een representatieve zijde van de bebouwing met de gevel in de gevellijn te worden gebouwd.

Het voorgenomen project gaat binnen de aangegeven bouwvlak uit van een nokhoogte van 25 meter voor het bouwvolume ten westen, met een kantooroppervlakte van ca. 2165 m² en ca. 1415 m² oppervlakte aan detailhandel, en een nokhoogte van 17 meter voor het bouwvolume ten oosten. Het voorgenomen project is daarom strijdig met de geldende regelgeving.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze GoFlo wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie van de projectlocatie. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante beleid en de regelgeving op verschillende bestuursniveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevante omgevingsaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarna in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project worden toegelicht. Hoofdstuk 6 sluit af met een belangenafweging en conclusie.

2 | Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het voorgenomen project is gelegen ten oosten van de kern Heiloo en bevindt zich in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein Boekelermeer. Boekelermeer is een groot bedrijventerrein, onderdeel van de gemeente Alkmaar en Heiloo. Het meest zuidelijke deel van het Boekelermeer, waar het voorgenomen project onderdeel van uitmaakt, is gelegen binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo. Een deel van het zuidelijke deel van het Boekelermeer is nog in ontwikkeling en ligt momenteel braak (zie Figuur 3 en 4).



Figuur 3 (bron: Google Earth)



Figuur 4 (bron: Google Streetview)

2.2 Beoogde situatie

De beoogde situatie betreft de realisatie van een bedrijfsgebouw en bedrijfshal (Figuur 5). De planvorming bestaat uit twee samengestelde losstaande blokken, beide met een schuin (lessenaars) dak. Een bedrijfsgebouw met kantoor en detailhandel en een distributiehal. De hal heeft zijn kapschuimte richting het zuiden, waarbij deze drager wordt voor alle zonnepanelen van de planvorming. Het kantoor heeft zijn kapschuimte richting het noorden, waardoor het extensieve groene dakvlak zichtbaar wordt vanuit de aanrijroute Boekelermeer zijde Alkmaar. De massa van het kantoorgebouw wordt op specifieke plekken als accenten ingevouwen en uitgetrokken, zoals een droogloop naar de entree of een speerpunt richting de aanrijroute vanuit de afslag A9.

Concept

De twee blokken gaan een relatie aan in stedenbouw en architectuur. De schuine kappen refereren aan agrarische bebouwing. Het kantoordeel krijgt een heldere opzet van glasopeningen, gestapeld en passend in het prefab (houtskelet) bouwsysteem.

Goot- en nokhoogte

De goothoogte van de hal (10m) sluit aan op het overstek aan de zuidzijde van het kantoordeel. De nokhoogte (17m) sluit aan op de snijlijn van de schuimte van het kantoordeel.

Gevelmateriaal

De verbijzondering zit in het gevelmateriaal, dat de overgang van industrie naar polder symboliseert als overgang van grijs (industrie) naar groen (polderlandschap). Het onregelmatige profielpatroon zorgt ervoor dat de gevel een gevarieerde kleurtoon en diepte krijgt die vanuit elke hoek een ander beeld geeft. De hal krijgt een plint van mprofielplaat die aansluit bij het kantoorgebouw. Daarboven steekt de sandwichpanelen gevel door in dezelfde kleurtoon.

Terrein

Het terrein wordt voorzien van halfverharding ter plaatse van de parkeervlakken en verharding op de rijbanen en de loading docks. De loading docks zijn gecentreerd gepositioneerd op de hal, waardoor een tweedeling van de hal mogelijk is. Deze zal aan de westzijde worden gemaskeerd door de vrijstaande erfbebouwing, die de accu van de planvorming van energie (opslag) voorziet. Tussen de twee blokken komt een groene zone als doorkijk vanuit de inrit richting de polder.



Figuur 5

3 | Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid en Rijksregels *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waarmee het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) heeft vastgesteld. Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen en op 11 september 2020 is deze definitief vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

De NOVI heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangen. De NOVI richt zich op nationale belangen en de nationale belangen opgenomen in de SVIR maken onderdeel uit van de NOVI. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de “Ladder voor duurzame verstedelijking” geïntroduceerd, en dit instrument, betreffende een behoeftetoetsing van een plan, maakt ook onderdeel uit van het beleid van de NOVI.

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten. Deze hebben onderling veel met elkaar te maken en op deze prioriteiten geeft de NOVI richting aan hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

De vier prioriteiten zijn vertaald naar een Uitvoeringsagenda, die concrete invulling geeft aan de richtingen, zowel vanuit de rol van het Rijk als in samenwerkingsverband. Het Rijk kiest hierbij voor de inzet van algemene rijksregels, bestaande financiële middelen en kennisontwikkeling. In samenspraak met medeoverheden en maatschappelijke partijen worden bestuurlijke afspraken gemaakt. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Om beleidskeuzes te helpen maken zijn er drie afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Hoewel het rijksbeleid de overkoepelende rijksbelangen beschermt en zodoende weinig specifieke regels stelt aan bestemmingsplannen kunnen de afwegingsprincipes wel worden toegepast. De aard en kleinschaligheid van het voorgenomen project maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het Rijksbeleid.

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan in hoofdstuk 5 instructieregels van het rijk voor het omgevingsplan. Afdeling 5.1 stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De instructieregels gaan over het volgende:

- Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1);
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
- Beschermen van de landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen

van activiteiten (paragraaf 5.1.7);

- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van rijkswegen;
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's;
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool;
- Bebouwingscontour jacht;
- Bebouwingscontour houtkap.

Afdeling 5.3 bevat regels over ontheffing van instructieregels voor het omgevingsplan.

Het projectvoornemen is in lijn met het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

- Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
- Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 1. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 2. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De ladder voor duurzame verstedelijking schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied maakt gelet op de ligging, de bestemming en de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Het voorgenomen project ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Heiloo en betreft de ontwikkeling van een bedrijfsgebouw met kantoor en detailhandel en bedrijfshal. Er geldt reeds een bedrijfsbestemming voor de planlocatie. Hiermee wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is niet benodigd.

3.2 Provinciaal beleid en regels

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 13 maart 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022.

3.3 Regionaal beleid en regels en gemeentelijk beleid

Nota parkeernormen Heiloo 2025

De Nota parkeernormen Heiloo 2025 is vastgesteld op 31 december 2024 door het college van de burgemeester en wethouders. Deze nota is een actualisering van de nota Parkeernormen 2022 Gemeente Heiloo. In dit beleid zijn de parkeernormen gebaseerd op de parkeerkencijfers van CROW. De regelingen en normen die hierin zijn opgenomen bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Binnen het beoogde projectvoornemen zal voorzien worden in de parkeerbehoefte. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.

3.4 Conclusie

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat het voorgenomen project passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 | Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij het voorgemonen project rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is inzicht nodig of er op basis van milieu- of omgevingsaspecten belemmeringen/beperkingen zijn voor de directe omgeving en de ontwikkeling.

4.1 Uiterlijk en plaatsing van gebouwen

Gezien het voorgenomen project afwijkt van het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Op basis van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' dient in de planvorming rekening gehouden te worden met de in artikel 4 - bedrijf 2 voorgestelde bouwregels en gebruiksregels. Artikel 4.2 stelt dat voor het bouwen van gebouwen de volgende bouwregels gelden:

4. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m), minimum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer of minder bedragen dan aangegeven;
5. De bebouwing is voorzien van een platte afdekking;
6. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient een representatieve zijde van de bebouwing met de gevel in de gevellijn te worden gebouwd;
7. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m,
8. in afwijking van het gestelde onder punt 7. geldt voor bebouwing die wordt gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' een minimum afstand van 5 m;

In artikel 4.3 wordt gesteld dat de volgende specifieke gebruiksregels gelden:

- a. per bedrijfsvestiging mag het kantooroppervlak niet meer dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak bedragen, met een maximum van 1000 m²;
- b. per bedrijfsvestiging mag maximaal 15 m² van worden gebruikt als verkoopruimte voor productiegebonden detailhandel;
- c. per bedrijfsvestiging dient op eigen terrein in de parkeerbehoefte te worden voorzien, waarbij minimaal de normen uit het parkeerbeleidsplan van de gemeente Heiloo gelden.

Op grond van artikel 4.4 kunnen burgemeester en wethouders met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de beleving van groen en water;
- de verkeersveiligheid en toegankelijkheid;
- parkeerruimte op eigen erf;
- de sociale veiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van overige bouwwerken. Ten aanzien van de nadere eisen is de procedure zoals bepaald in artikel 15.1 van toepassing.

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de bouwregels op basis van artikel 4.5 en met een omgevingsvergunning afwijken van:

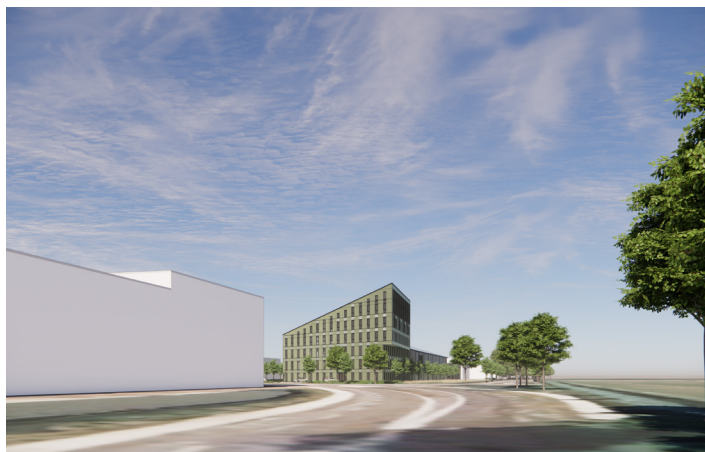
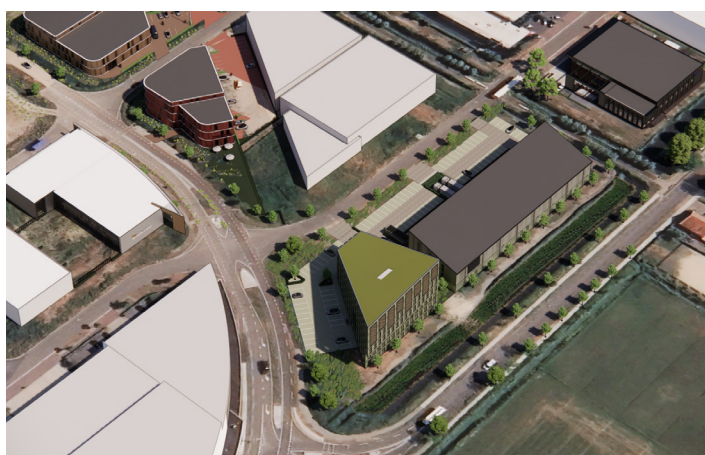
- b. het bepaalde in lid 4.2 onder a. punt 4 waarbij de maximum bouwhoogte met 5 meter mag worden verhoogd, mits:
 1. de bedrijfseconomische noodzaak om hoger te bouwen wordt aangetoond en;
 2. de beeldkwaliteit niet wordt aangetast;

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de gebruiksregels op basis van artikel 4.6 en met een omgevingsvergunning afwijken van:

- c. het bepaalde in lid 4.3 onder a. waarbij het kantooroppervlak mag worden vergroot tot maximaal 1.500 m², mits het kantooroppervlak niet meer dan 50% totale bedrijfsvloeroppervlak bedraagt;
- d. het bepaalde in lid 4.3 onder b. ten behoeve van detailhandel in:
 1. brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;
 2. volumineuze goederen, zoals auto's boten, caravans, keukens en sanitair en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen.

Het voorgenomen project bestaat uit twee samengestelde losstaande blokken, beide met een schuin (lessenaars) dak. Het westelijke gebouw wijkt met een nokhoogte van 25 meter af ten opzichte van de gestelde nokhoogte van 20 meter en het oostelijke gebouw wijkt met een nokhoogte van 17 meter af ten opzichte van de gestelde nokhoogte van 15 en 10 meter. Het kantooroppervlak in het voorgenomen project is ca. 2165 m² en bedraagt 51% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en heeft ca. 1415 m² oppervlakte aan detailhandel.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het voorgenomen project te toetsen heeft een vooroverleg tussen de belanghebbende partijen; architect, initiatiefnemer en gemeente (beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling, adviescommissie ruimtelijke kwaliteit, accounthouder vergunningen, projectleider plannen en projecten) plaatsgevonden op 11 april 2025. Middels de brochure 'Bestemmingsplan' van 31-3-2025 van KDRA architecten (zie voor enkele beelden uit de bijlage Figuur 6) is er op grond van een analyse van de situatie en een reeks overwegingen op de afwijkingen per onderdeel het volgende stedenbouwkundig advies gegeven: *"Het uitgangspunt was om maatwerk te leveren bij het invullen van deze specifieke kavel. Er is een hoogwaardige invulling gevonden van de bijzondere eisen die aan de beeldkwaliteit zijn gesteld; de Boekelermeer kan de gevraagde entreekwaliteit hiermee ruimschoots krijgen. Qua maat verzoent het de grootte van het Kapteingebouw met de kleinschaliger bebouwing van fase A. Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de afwijkingen van het bestemmingsplan"*.



Figuur 6

4.2 Cultureel erfgoed

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit het Besluit kwaliteit leefomgeving volgt dat gemeenten voor cultureel erfgoed dat in aanmerking komt voor bescherming een toereikend beschermingsregime moeten opnemen in het omgevingsplan. Het Bkl bevat hiervoor instructieregels.

De instructieregels uit artikel 5.130 lid 2 Bkl geven aan voor welke punten onder meer bescherming benodigd is (o.a. ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en aantasting van de omgeving of karakteristieke stadsgezichten, dorpsgezichten en cultuurlandschappen).

Het voorgenomen project heeft geen negatief effect op de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de omgeving zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig. Ook andere cultuurhistorisch waardevolle elementen ontbreken.

4.3 Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten (artikel 5.130 lid 1 Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Voor archeologie dient de gemeente projecten kleiner dan 100 m² in beginsel vrij te stellen van de archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). De gemeente kan in een omgevingsplan grotere of kleinere vrijstellingsgrenzen vastleggen, bijvoorbeeld in historische binnensteden waar de kans op het aantreffen van archeologische sporen heel groot is. Archeologisch onderzoek kan in dergelijke gevallen ook al bij projecten kleiner dan 100 m² vondsten opleveren. In gebieden met een lage verwachtingswaarde kan de gemeente kiezen om een grotere vrijgestelde oppervlakte vast te leggen in het omgevingsplan. Dit om te voorkomen dat de gemeente een initiatiefnemer belast met het doen van archeologisch onderzoek dat naar verwachting niet of nauwelijks zinvol is.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' en in de wijzigingsplannen geen specifieke dubbelbestemming of aanduiding met betrekking tot archeologie opgenomen. In het kader van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' is reeds geconcludeerd dat in het plangebied geen archeologische waarden te verwachten zijn. Archeologische waarden zijn daarmee niet in het geding en een archeologisch onderzoek is dan ook niet benodigd.

4.3 Parkeren en verkeer

Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ook aangetoond worden dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. Ten aanzien van verkeer is het van belang dat de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeer aantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. Daarnaast dienen er voldoende parkeerplaatsen voor de functies van de beoogde ontwikkeling aanwezig te zijn.

Het voorgenomen project voorziet een geringe toename in gebruiksoppervlakte en betreft een minimale wijziging ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Naar verwachting zal dit weinig tot geen verandering in de verkeerssituatie in en nabij de ontwikkeling geven. In het kader van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' is reeds afgewogen dat de wegen in de omgeving over voldoende capaciteit beschikken om het verkeer te verwerken.

De parkeernormen zijn opgenomen in de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2025 Gemeente Heiloo. Het plangebied valt onder de 'rest bebouwde kom'. De parkeernormen zijn hierin afgeleid van de CROW-kencijfers. De parkeerberekening is in te zien in bijlage: '231365-CirQulus-parkeerberekening'. Het aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt 109. Op het perceel is voldoende ruimte, waardoor in het ontwerp 109 parkeerplaatsen zijn opgenomen en daarmee de parkeerbehoefte op eigen terrein is voorzien.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor (hinder)gevoelige functies, zoals woningen. Bedrijven en functies kunnen geluidhinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid) veroorzaken. Om mogelijke hinder van bedrijven goed in beeld te kunnen brengen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze Handreiking, ook wel de VNG-publicatie genoemd, is voor bedrijven en inrichtingen aangegeven welke richtafstand aangehouden dient te worden.

In de Handreiking worden bedrijven ingedeeld op basis van de te verwachten milieuhinder (geur, geluid, stof en externe veiligheid). Per milieuonderdeel leidt dat tot een afstand die minimaal moet worden aangehouden tot gevoelige functies. Dit leidt tot een indeling in verschillende milieucategorieën, toenemend geschaald naar hinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er ter plaatse van gevoelige bestemmingen in de omgeving sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de huidige planologische situatie zijn in het plangebied bedrijven toegestaan in categorie 1 t/m 3.2 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Er worden in het bestemmingsplan geen bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie mogelijk gemaakt. Dit zal met de voorliggende wijzigingen niet veranderen.

Op grond van bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor het voorgenomen project.

4.6 Milieueffectenrapportage

De milieueffectenrapportage (hierna: MER) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. De wettelijke basis voor de m.e.r. ligt in Europa:

- De mer-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor projecten;
- De smb-richtlijn regelt de milieueffectrapportage voor plannen en programma's.

Daarnaast geldt het verdrag van Espoo, inclusief het SEA-protocol, als er grensoverschrijdende milieueffecten kunnen zijn. Voor het bepalen of een plan eventueel mer-plichtig is, is artikel 16.36, lid 3 en 4 van de Omgevingswet van toepassing. Er zijn bij de zogenaamde plan-mer-beoordeling twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-mer en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-mer nodig en er wordt geen MER gemaakt.

Er zijn twee situaties waarin een plan-mer-beoordeling aan de orde kan komen:

- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben, maar het betreft geen project dat in bijlage 5 bij het Omgevingsbesluit staat. Het plan is derhalve niet direct plan-mer-plichtig. In dit geval dient een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage 5 Omgevingsbesluit, maar komt niet boven de drempelwaarden van kolom 2 uit bijlage 5 van het Omgevingsbesluit. Een plan-merbeoordeling is aan de orde indien:
 - o Het plan een kleine wijziging van een plan of programma betreft;
 - o Het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is

De projectlocatie is gesitueerd in een bestaand stedelijk gebied. Het bebouwd oppervlakte neemt weliswaar toe, maar gezien de beperkte omvang kan niet gesproken worden van een stedelijk ontwikkelingsproject. Vanwege de beperkte footprint van de twee gebouwen wordt een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk geacht.

4.7 Bodem

Op basis van paragraaf 5.1.4.5 uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en artikel 22.2 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dient in de planvorming rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Met het voorgenomen project vinden er wijzigingen plaats in de bebouwingsmogelijkheden. In de bestaande situatie heeft het plangebied reeds een bedrijfsbestemming, deze blijft in het voorgenomen project ongewijzigd. Derhalve is het uitvoeren van een bodemonderzoek voor de wijziging van de bestemming niet benodigd.

4.8 Kabels en leidingen

Bij het opstellen en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kabels en leidingen die planologisch van belang zijn.

Leidingen die planologisch van belang zijn in het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan, in het voorgenomen project is hier rekening mee gehouden.

4.9 Geluid

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. Ieder bevoegd gezag heeft de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2, Omgevingswet) bij de belangenafweging over beschermen en benutten. Instructieregels die deze algemene taak invullen staan in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor het beoordelen van geluid zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu.

Het bestemmingsplan 'Geluidzonering Boekelermeer' (vastgesteld 5 december 2023) omschrijft het volgende. Omgevingsplan Artikel 22.71 Geluid: waar waarden gelden voor een activiteit op een gezoneerd industrieterrein

Als de activiteit wordt verricht op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, gelden de waarden van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T), bedoeld in de artikelen 22.63, eerste lid, en 22.64, eerste lid ook op een afstand van 50 m vanaf de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht.

Gebiedsaanduiding, milieuzone – geluidsruimte 1 is van toepassing op het voorgenomen project, waarvoor volgens artikel 4.2.1 geldt:

De met 'milieuzone – geluidsruimte 1' en 'milieuzone – geluidsruimte 2' aangeduide gronden zijn mede bedoeld voor het veiligstellen van de totale beschikbare geluidsruimte op het industrieterrein, alsmede het bevorderen van een efficiënt gebruik van de totale beschikbare geluidsruimte. Met het oog hierop gelden, voor zover sprake is van een relevante immissiebijdrage, de volgende regel:

1. ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluidsruimte 1' mag de geluidsruimte als geluidimmissiewaarde niet meer bedragen dan '50 dB(A) etmaalwaarde op 50 meter van de grens van de inrichting danwel ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning indien deze woning op minder dan 50 meter van de grens van de inrichting is gelegen.

Er dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsactiviteiten van de toekomstige gebruikers. Middels een quickscan is geïnventariseerd of er bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden die de grenswaarden overschrijden, zie bijlagen: '231365-DO-CirQulus-BIJLAGE geluidsbronnen' en 'QuickscanV20250328 (002) - ingevuld'. Hiervan is vooralsnog geen sprake.

Op grond van het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.10 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het voorgenomen project bevat geen grote wijzigingen ten aanzien van zowel het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' als de wijzigingsplannen. De bouw mogelijkheden blijven nagenoeg gelijk en daarmee de verkeersaantrekkende werking ook. Tevens is middels stikstofberekeningen uit het programma Aerius gebleken dat het voorgenomen project de wettelijke grenswaarden omtrent stikstof niet overschrijdt, zie bijlage: 'Stikstofberekening 25134'. Ook blijkt uit het 'Boekelermeer Heiloo - wijzigingsplan 3' dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde voor zowel fijnstof als stikstofdioxide.

Op grond van het bovenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.11 Natuur

De Omgevingswet regelt het belang van natuur als onderdeel van de fysieke leefomgeving. De wet borgt het welzijn van de mens, verbetert de bescherming van natuurkwaliteiten en breidt deze zo nodig uit. In de Omgevingswet worden zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming geregeld.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase de wettelijke grenswaarde niet worden overschreden. De stikstofdepositie die de uitvoering van de overgenomen ontwikkeling zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, het Natuurnetwerk Nederland of het Bijzonder provinciaal landschap. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is externe werking op omliggende natuurgebieden uitgesloten. Een voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

4.12 Water

De projectlocatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer in de projectlocatie.

Met het voorgenomen project neemt de verharding niet toe ten opzichte van wat mogelijk is in het geldende bestemmingsplan. Op eigen initiatief heeft het voorgenomen project zelf gekozen voor minder verharding in diens materiaalkeuze, zoals de terreininrichting met halfverharding ter plaatse van de parkeervlakken en een extensief groen dakvlak. Tevens is in het kader van het bestemmingsplan 'Boekelermeer Heiloo' reeds invulling gegeven aan de watercompensatieopgave. Het is niet nodig om extra watercompenserende maatregelen te treffen. De aangrenzende watergangen aan de zuid- en oostzijde zijn geen onderdeel van het perceel. Verder bevinden zich in of nabij geen waterkeringen.

Op grond van het bovenstaande vormt het aspect water geen belemmering voor het voorgenomen project.

4.13 Omgevingsveiligheid

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Binnen en nabij het voorgenomen project zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waarvan een plaatsgebonden risicocontour of invloedgebied van het groepsrisico zijn gesitueerd over het plangebied.

4.14 Gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Gelet op de conclusies met betrekking tot de hiervoor benoemde aspecten omtrent de effecten op de fysieke leefomgeving, kan met betrekking tot gezondheid worden geconcludeerd dat er als gevolg van het project geen sprake is van negatieve effecten.

5 | Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze GoFlo is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de initiatiefnemer verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit. Dit betekent dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

Voor inzage in het kostenverhaal wordt verwezen naar bijlage: '231365-CirQulus-bouwkostenonderbouwing'. Het kostenverhaal is hiermee gedekt.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) geldt meestal de reguliere procedure. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk. In sommige gevallen geldt voor de BOPA de uitgebreide procedure:

- als dit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit;
- op verzoek van de aanvrager;
- als het bevoegd gezag deze van toepassing verklaart.

Het bevoegd gezag kan de uitgebreide procedure van toepassing verklaren op de BOPA (artikel 16.65, lid 4, Omgevingswet). In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag.

De formele procedure van een BOPA start met het indienen van de omgevingsvergunning bij het college van de gemeente. De gemeente publiceert een kennisgeving in het Gemeenteblad en beoordeelt de aanvraag op volledigheid. Indien nodig wordt de aanvraag doorgestuurd naar de gemeenteraad voor een (bindend) advies. Meestal wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor kostenverhaal.

Vervolgens stelt de gemeente een ontwerpbesluit op, dat samen met onderliggende stukken 6 weken ter inzage ligt. Tijdens deze periode kan iedereen zienswijzen indienen. Vooraf wordt dit via het Gemeenteblad aangekondigd, inclusief informatie over locatie, termijn en wijze van reageren.

Ingebrachte zienswijzen worden beoordeeld en verwerkt in een nota. Daarna volgt het definitieve besluit over de vergunning, in principe binnen 6 maanden na indiening, met een mogelijke verlenging van 8 weken. De gemeenteraad dient bij verlening van de vergunning een positief advies te hebben gegeven en wordt vervolgens aan de initiatiefnemer toegezonden. Het besluit wordt aan de aanvrager verzonden en binnen 2 weken gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Omgevingsloket.

De initiatiefnemer is met diverse betrokkenen in gesprek gegaan. Zo heeft er, bijvoorbeeld, met toekomstige ontwikkelaars uit de omgeving afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de vormgeving van de gebouwen en het leidingtraject. Zonder uitzondering zijn de reacties zeer positief. Er is geen participatieverslag opgesteld.

6 | Belangenafweging en conclusie

6.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 4.2 Omgevingswet moet het omgevingsplan voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de beleidskaders en instructieregels. In hoofdstukken 3 en 4 is aangegeven dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), gezien de beschreven conclusies uit de genoemde hoofdstukken.

6.2 Conclusie

Het voorgenomen project heeft betrekking op het realiseren van een bedrijfsgebouw met kantoor en detailhandel en een distributiehal. Daarbij wordt er afgeweken van de in het bestemmingsplan genoemde maximale bouwhoogtes en maximale gebruiksoppervlakte voor kantoor en detailhandel. De impact van de beoogde ontwikkeling wordt op ruimtelijke omgevingsaspecten positief ontvangen en er treden geen nadelige gevolgen voor het milieu op. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bijlages: zie Omgevingsloket