

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	29 september 2025
Voorstelnummer	D892697
Datum raadsvoorstel	18 augustus 2025
Portefeuillehouder(s)	Wethouder Vennik
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	15 september 2025
Soort agendering	Ter advisering
Agendapunt	
Team	RO - Plannen
Opsteller	Danny Zondervan
Datum B&W besluit	2 september 2025
Bijlagen:	2

Onderwerp : Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoorgebouw en distributie (opslag)hal op het adres De Droogmakerij hoek De Middenweg (C 688; kavel H12 Boekelermeer) in Heiloo

Voorgesteld besluit

Het college te adviseren de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het bouwen van een kantoorgebouw en distributie (opslag)hal op het adres De Droogmakerij hoek De Middenweg (C 688; kavel H12 Boekelermeer) in Heiloo te verlenen.

Geheimhouding

☐ Ja ☒ Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Naar aanleiding van een ingediend aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een kantoorgebouw en distributie (opslag)hal op het adres De Droogmakerij hoek De Middenweg (C 688; kavel H12 Boekelermeer) te Heiloo, is het college gevraagd deze aanvraag omgevingsvergunning conform het adviesrecht ter advisering voor te leggen aan de raad. Het college vraagt de raad de aanvraag omgevingsvergunning te bespreken en advies uit te brengen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De raad heeft in dit geval beleidsvrijheid om een keuze te maken die zij in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. Indien de raad met het college van mening is dat er sprake is/blijft van een goede ruimtelijke ordening, dan kan de raad besluiten om in te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning. Indien de raad van mening is dat er geen sprake (meer) is van een goede ruimtelijke ordening, dan kan de raad gemotiveerd besluiten om niet in te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning.

De raad heeft in haar vergadering van 30 mei 2023 het besluit genomen dat voor plannen waarbij sprake is van een bouwhoogte van meer dan 10 meter, inclusief de 10% vrijstellingsruimte voorgelegd worden aan de raad. In voorgesteld planvoornemen bedraagt de bouwhoogte 25 meter en valt dus onder de gevallen waarbij een advies wordt gevraagd aan de gemeenteraad over een aanvraag omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Aanleiding

Op 6 maart 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze gaat over Het bouwen van een kantoorgebouw en distributie (opslag)hal (CirQulus 2.0) op het adres De Droogmakerij hoek De Middenweg (C 688; kavel H12 Boekelermeer) in Heiloo. De aanvraag is in strijd met het omgevingsplan, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden, de bebouwing niet voorzien is van een platte afdekking en er wordt aan twee zijden op de perceelsgrens gebouwd.

Het kavel is onderdeel van 'fase C' van de Boekelermeer. In deze 'tussenruimte' tussen bedrijfsterreinen van fase A en B zijn twee bijzondere aspecten aan de orde:

1. Hier wordt de Boekelermeer vanuit het zuiden ontsloten middels de gekromde Middenweg;

2. Een niet-bebouwde WRK-leidingstrook loopt diagonaal door het gebied.

In het voorlaatste stedenbouwkundige plan was voor fase C een relatief open, groene ruimte voorzien met vrijstaande, alzijdige kantoorgebouwen. Hiervoor bleek geen markt te zijn, en in het huidige bestemmingsplan is de visie vastgelegd dat de bedrijfsbebouwing van fase B naar het westen wordt doorgezet tot tegen de oostkant van de WRK-leiding. Dit creëert een diagonale bebouwingswand die de entree in de Boekelermeer vanaf de Middenweg expressief maakt. De uiterste zuidwestpunt van de bebouwing op kavel H12 dient daarbij sterk te worden verhoogd zodat een 'landmark' wordt geformeerd. Fase C als geheel kan gezien worden als een 'voorportaal' bij de zuidelijke aansluiting van de Boekelermeer (ook de Boekelermeer-Alkmaar), en dient daartoe bijzondere beeldkwaliteit te koppelen aan mogelijk wat afwijkende massavorming.

Er zijn de afgelopen jaren verschillende partijen geweest die op deze bijzondere locatie wilden bouwen. Dat dit niet tot succesvolle ontwikkelingen heeft geleid toont hoe lastig het is

om aan de bijzondere stedenbouwkundige articulatie en beeldkwaliteitseisen te kunnen voldoen in combinatie met de gewenste programmatische eisen van initiatiefnemers.

Overwegingen

Om in de architectuur en inrichting van het terrein een zeer hoge standaard aan te houden is het afwijken van het bestemmingsplan een vereiste. De bestemming (kantoor, showroom, vergaderruimte) is niet conform de specifieke gebruiksregels in het bestemmingsplan, maar voorziet wel in de behoefte voor de hele Boekelermeer. Een monocultuur van bedrijfsgebouwen sluit niet meer aan op de huidige tijdsgeest. Bovendien is de mogelijkheid om een hoge beeldkwaliteit te realiseren kansrijker met de voorgestelde bestemming dan met een regulier bedrijfsgebouw.

De vaste bouwhoogte in de uiterste zuidwestpunt beoogt een landmark te zijn bij het opdraaien over de Middenweg vanaf het zuiden, en ook (in mindere mate) vanuit het oosten over de Kanaalweg. In het bestemmingsplan is daartoe het oplopen van het hoekgebouw aan twee zijden in een punt opgenomen. In samenspraak met de architect, de stedenbouwkundige en de gemandateerde van de ARK is het landmark gemodelleerd dat aan de westkant oploopt, maar aan de zuidkant de volle hoogte houdt maar vanaf de eerste verdieping iets oversteekt en zodoende de verbijzondering oplevert die hoort bij de entree van de Boekelermeer vanaf de oostkant gezien. Het resultaat is een beter in te richten gebouw dat de landmarkfunctie goed invult. Het hoekgebouw heeft zodoende een lessenaarsdak met de hoge zijde aan de zuidkant. Het naastliggende depotgebouw heeft een lessenaarsdak met de lage kant juist aan de zuidkant. De beide gebouwen vormen met elkaar op deze manier een ensemble. Het depotgebouw is hierdoor optimaal gevormd voor een uitvoering met een volledige bekleding van zonnepanelen. Dit onderstreept de duurzame ambitie van de Boekelermeer. De platte afdekking die is voorgeschreven is primair bedoeld om een samenhang te geven voor de fasen A en B van de Boekelermeer. Voor de gebouwen in fase C prevaleert de bijzondere stedenbouwkundige 'entreesituatie', terwijl door de maat en positionering van de gebouwen de samenhang op een andere wijze tot stand komt.

De daklijn van het depotgebouw is 17 meter; dat mag met een vrijstelling maximaal 15 meter zijn. Dit gebouw ligt echter ruim terug van de Droogmakerij vanwege de parkeerplaats die er voor ligt. De 2 meter extra hoogte heeft weinig impact op de beleving vanaf De Droogmakerij.

Het kantoorgebouw heeft een schuin dak in plaats van het in het vereiste platte dak. Dit geeft een sterke expressie aan de bijzondere locatie waarmee de vereiste 'landmark'-uitstraling wordt gerealiseerd.



Het opslaggebouw is aan de noordkant is het aanzienlijk hoger dan is toegestaan, 2 meter aan de westkant, en 7 meter aan de oostkant. Voor de kant van De Droogmakerij geeft dit geen onaanvaardbare aantasting van het straatbeeld omdat het gebouw als geheel daar sterk terugligt. Daarnaast heeft het gebouw geen plat dak maar een lessenaarsdak. Daardoor vormt het een ensemble met het kantoorgebouw en een perfect vlak voor een volledige bekleding met zonnepanelen.



Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt was het uitgangspunt 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. De gemeentelijke stedenbouwkundige adviseert dan ook om medewerking te verlenen aan voorliggend planvoornemen.

De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO) acht het voorgestelde plan op deze plek voorstelbaar (uitgaande op het laten vervallen van de reclame) met een suggestie om het plan verder te versterken. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.

De aangeleverde parkeerberekening dient aangepast te worden. De normen van het buitengebied dienen gehanteerd te worden.

Het college is gevraagd in haar vergadering van 2 september 2025 of zij de omgevingsvergunning wil verlenen. In voorgesteld planvoornemen bedraagt de bouwhoogte meer dan 10 meter, inclusief de 10% vrijstellingsruimte en valt dus onder de gevallen waarbij een advies wordt gevraagd aan de gemeenteraad over een aanvraag omgevingsvergunning met een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan. Het college legt de aanvraag omgevingsvergunning conform dit adviesrecht van de raad daarom ter advisering voor aan de raad.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

N.v.t.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

RISICO'S

N.v.t.

FINANCIËN

Aan deze planontwikkeling zitten geen kosten voor de gemeente Heiloo verbonden.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

N.v.t.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Na behandeling in de raad wordt het teruggelegd bij het college als bevoegd gezag en wordt er een klap op gegeven op het verlenen van de omgevingsvergunning.

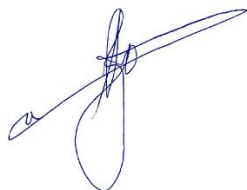
BIJLAGEN

1. 231365-DO-CirQulus-impressies OPA;
2. 231365-DO-CirQulus-tekeningenset OPA.

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

Raadsbesluit inzake Omgevingswet, adviesrecht en participatie d.d. 30-05-2023.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



A. Babaoğlu
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester