Stand van zaken ontwerp-bestemmingsplan Zandzoom



Update van de noodzakelijke onderzoeken en bepalingen

GEMEENTE HEILOO

Zandzoom Heiloo, bestemmingsplan 2019



- Plan voor circa 1285 nieuwbouwwoningen
- Lange voorbereidingstijd
- Kostenverhaal in exploitatieplan – niet in vigerend bestemmingsplan 2005
- Bestemmingsplan 2019 werd in 2021 vernietigd door Raad van State



GEMEENTE HEILOO

- Onjuiste beoordeling stikstof i.r.t. Noord-Hollands Duinreservaat (N2000)
- Ontsluiting op A9 was uitgangspunt, maar realisering was onvoldoende zeker
- Onvoldoende garantie voor aanvaardbaar woon- en leefklimaat
- Onvoldoende rechtszekerheid voor bestaande bewoners



GEMEENTE HEILOO

Zandzoom Heiloo, bestemmingsplan 2023



GEMEENTE HEILOO

- Zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de overwegingen van RvS
- 31 zienswijzen: verkeer, aantal woningen, waterhuishouding, flora/fauna, stikstof, financieel
- Voorwaardelijke verplichting: bouw pas toegestaan na nemen van verkeersmaatregelen
- Toelichting: woningbouw is zowel met als zonder aansluiting A9 inpasbaar (verkeersonderzoek)



GEMEENTE HEILOO

- Nota van zienswijzen wordt momenteel afgerond en opgenomen in ontwerp bestemmingsplan
- Commissie MER heeft advies uitgebracht – aanvullende rapportage is afgerond
- Inrichtingsplannen zijn beoordeeld door kwaliteitsteam en worden nog door college vastgesteld
- Allonges met ontwikkelaars worden opgesteld als vervolg op AOK’s uit 2019



GEMEENTE HEILOO

- Ecologisch onderzoek vereist actualisatie van gefragmenteerd naar integraal
- Plannen worden door ontwikkelaars nog geoptimaliseerd voor groen, waterberging etc
- advies MER rapport is onderdeel van vaststellen Bestemmingsplan
- Overige aspecten zoals archeologie, luchtkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit etc



GEMEENTE HEILOO

- De toekomstige verkeersafwikkeling komt in veel zienswijzen terug – met en zonder aansluiting A9
- Essentiele overweging RvS bij vernietiging BP 2019
- Verkeersonderzoek heeft zich beperkt tot binnen gemeentegrenzen Heiloo
- MER commissie: er is geen afdoende verkeersoplossing buiten de gemeentegrenzen



- Aanvullend verkeerskundig onderzoek verricht, voornamelijk effecten verkeersnet buurgemeenten
- College heeft aanvullend juridisch en bestuurlijk advies ingewonnen
- Uitvoerig overleg met ontwikkelaars en buurgemeenten (fasering, verkeersmaatregelen, timing met A9)
- Conclusie: voorwaardelijke verplichting verkeer in BP Zandzoom 2023 moet worden aangescherpt



GEMEENTE HEILOO

Risico-afweging nieuwe gang naar Raad van State



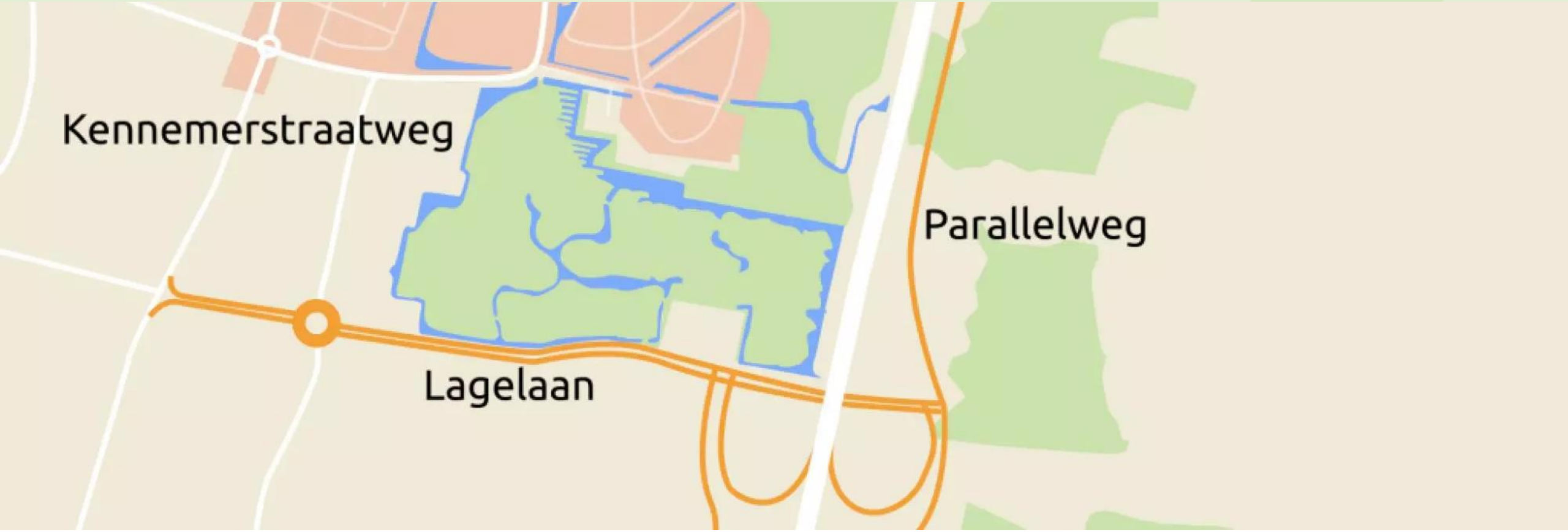
GEMEENTE HEILOO

- Het is raadzaam het huidige ontwerp-bestemmingsplan met bouwregel door uw Raad vast te laten stellen
- Kans op een onherroepelijk bestemmingsplan door RvS wordt geoptimaliseerd
- Afbreukrisico RvS is zeer hoog: imagoschade Gemeente, schade ontwikkelaars, terug naar de tekentafel
- Waarschijnlijk de snelste manier om tot realisatie te komen

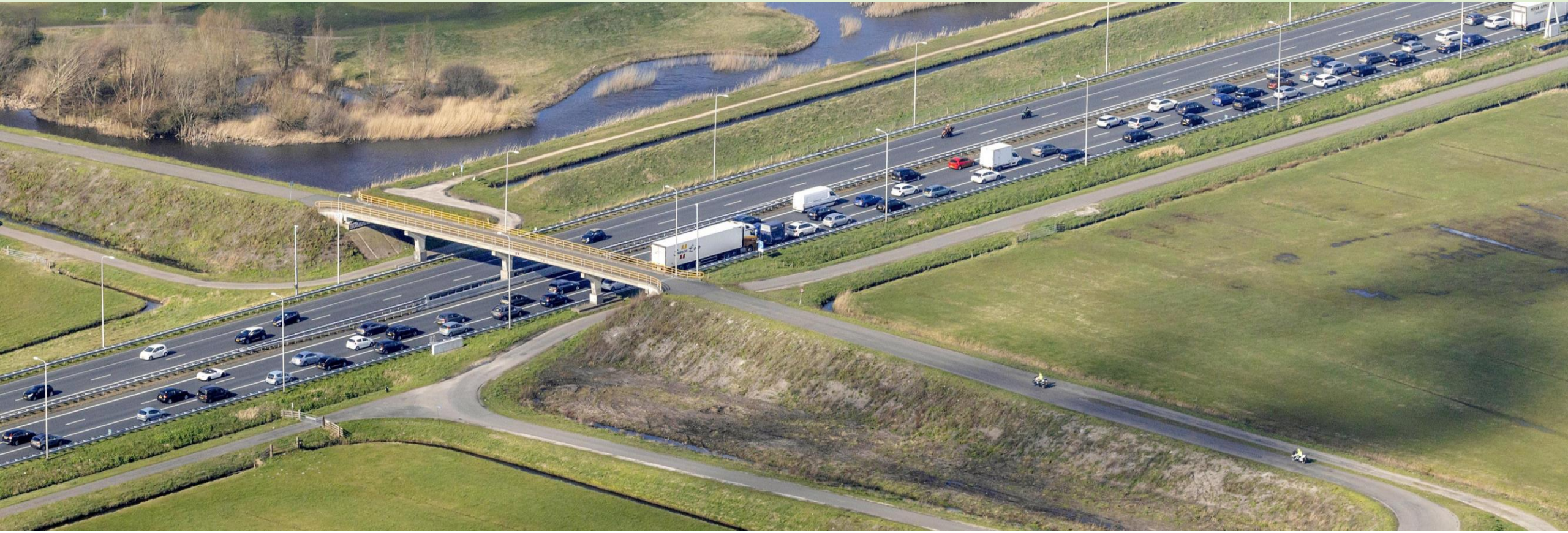


GEMEENTE HEILOO

Aanscherpen voorwaardelijke verplichting: opnemen bouwregel

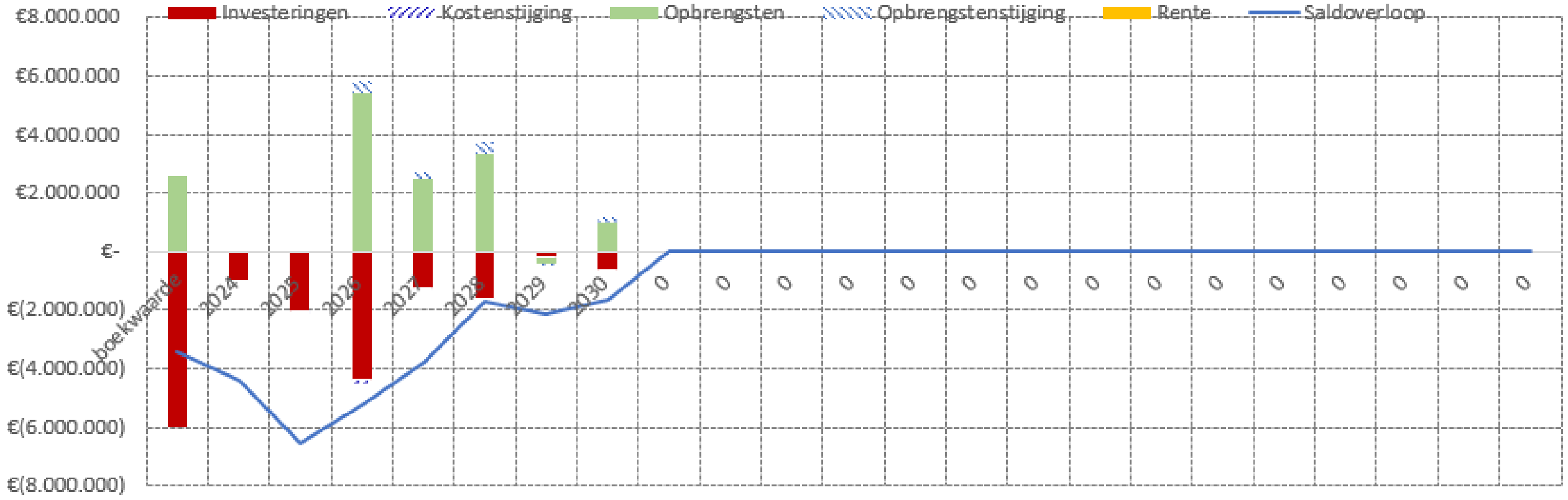


- Opnemen van een bouwregel in de planregels: omgevingsvergunning na onherroepelijk BP AA9
- Woningen in Zandzoom mogen pas gebouwd worden na onherroepelijk bestemmingsplan aansluiting A9
- Bouwregel wordt zo geformuleerd dat niet gewacht hoeft te worden tot realisatie aansluiting A9
- Afhankelijkheid woningbouw Zandzoom en aansluiting A9 neemt fors toe



GEMEENTE HEILOO

- Effecten op planning en financiën zijn voor beide scenario's niet eenduidig
- Onzekerheden door proceduretijd en risico's vernietiging RvS
- Zandzoom is ook voorwaardelijk aansluiting A9; noodzaak financieren neemt toe, ook voor buurgemeenten
- Met buurgemeenten worden gemaakte afspraken "Onze Nieuwe Strandwal" geactualiseerd



GEMEENTE HEILOO

Planning bestemmingsplan Zandzoom

maart – april Stukken afronden en updaten:
Stikstof intern salderen + passende beoordeling, opstellen integraal verkeersonderzoek ZZ+AA9, onderbouwing verkeerssituatie tot oplevering aansluiting A9, afronden natuuronderzoeken en aanvullende MER rapportage, allonges ontwikkelaars, aangepaste gebiedsexploitatie, nota van zienswijzen, planregels.

mei opstellen planologische documenten voor besluitvorming door planoloog

juni collegevergadering + raadscommissie

juli vaststelling door gemeenteraad

sept. einde beroepstermijn

eind 2026: behandeling in Raad van State?

Start 2027: start bouw?

GEMEENTE HEILOO

Regionale afspraken



Bestuursovereenkomst Wonen in het Groen Heiloo/Limmen (2005)

Heiloo, Castricum, Provincie



GEMEENTE HEILOO

Totaal 2.400 woningen met de volgende onderverdeling:

Heiloo – Zandzoom	1.100 woningen
Heiloo – Zuiderloo	700 woningen
Limmen – Zandzoom	600 woningen

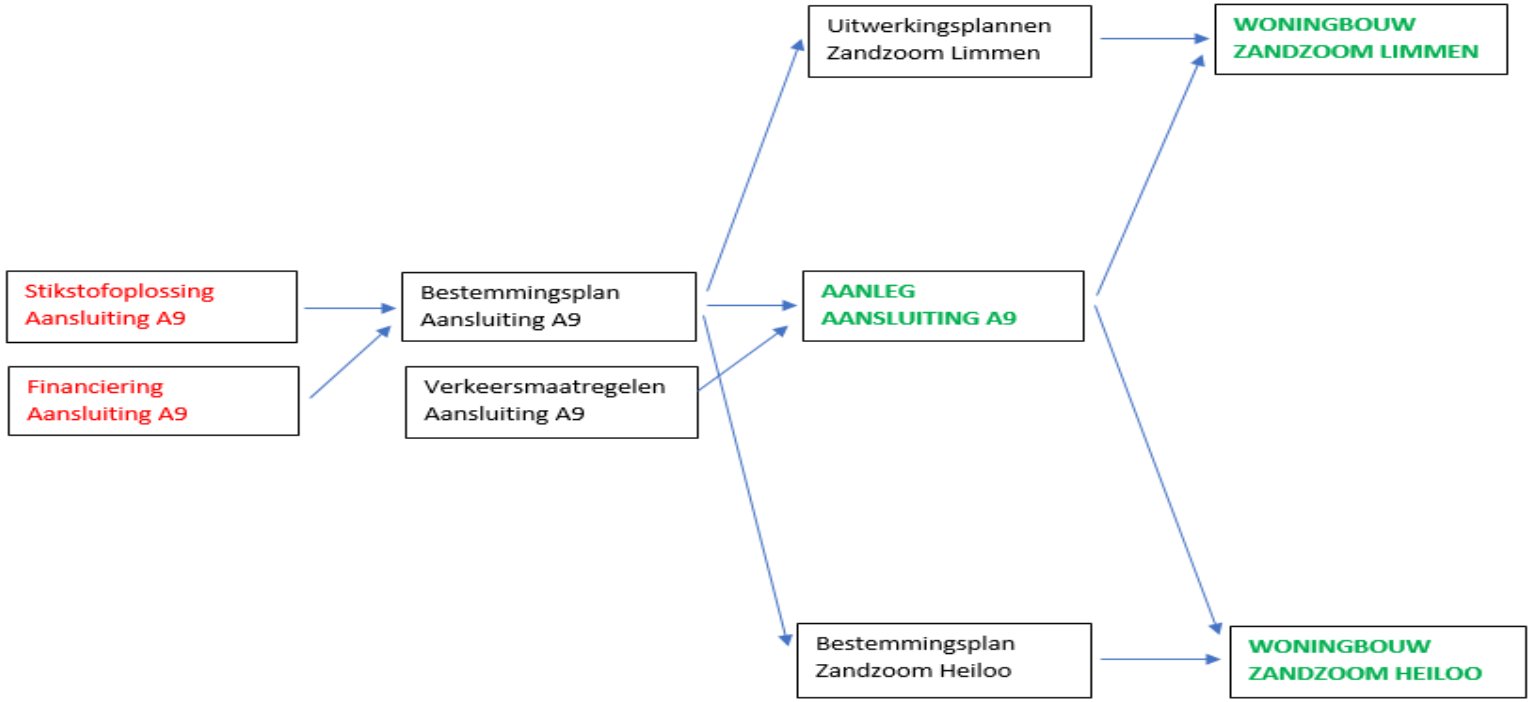


Nadere Overeenkomst Financiële Afspraken (2008) *Heiloo, Castricum, Provincie*

Overeenkomst Nieuwe Strandwal (2014) *Heiloo, Castricum, Alkmaar, Provincie*

1. Wonen 2. Groen 3. Bedrijventerrein 4. Aansluiting A9

Realisatieoverkomst aansluiting A9 (2016) *Heiloo, Castricum, Alkmaar, Provincie, Rijk*



Aansluiting A9



GEMEENTE HEILOO

Noodzakelijke aanpassingen



Scope project



Stikstof

Depositie van stikstof op Natura 2000-gebieden

Tijdens de aanlegfase een toename van de stikstofdepositie (maximaal 0,07 mol N/ha/jaar).

> Ecologische voortoets

Tijdens de gebruiksfase een toename van de stikstofdepositie (maximaal 0,14 mol N/ha/jaar).

> Passende beoordeling

> Extern salderen

(in combinatie met Passende beoordeling)

Additionaliteitsbeginsel

Vergevorderde gesprekken met oog op het verkrijgen van stikstofruimte

> Natuurvergunning

In 2016 heeft de Provincie een natuurvergunning verkregen

GEMEENTE HEILOO

Financiën

Verdeling op basis van afspraken en prijspeil 2021:

Alkmaar	28%	€ 12.831.910
Heiloo	28%	€ 12.831.910
Castricum	9%	€ 4.117.564
Provincie	35%	€ 16.252.399
TOTAAL		**€ 45.898.522**

Tot nu toe uitgegeven:

Alkmaar	40%	€ 5.875.080
Heiloo	7%	€ 1.003.641
Castricum	2%	€ 304.131
Provincie	51%	€ 7.451.277
TOTAAL		**€ 14.634.141**

GEMEENTE HEILOO

Financiën

Verdeling op basis van zelfde verdeling en prijspeil 2025 (hier zijn nog geen afspraken over)

Alkmaar	28%	€ 16.800.000
Heiloo	28%	€ 16.800.000
Castricum	9%	€ 5.400.000
Provincie	35%	€ 21.000.000
TOTAAL		**€ 60.000.000**

Geschat tekort voor Heiloo van € 4.000.000

> Verkenning subsidie vanuit Rijk in combinatie met belang voor woningbouw?

> Regionaal Investeringsfonds?

GEMEENTE HEILOO

Wat als we stoppen?

Verdeling op basis van zelfde verdeling en prijspeil 2025 (hier zijn nog geen afspraken over)

> € 13.630.500 terugbetalen aan Castricum, Alkmaar en Provincie
> € 1.003.641 zelf uitgegeven
> Miljoenen terugbetalen aan bijdragen vanuit ontwikkelaars woningbouw en ondernemers Boekelermeer
> Miljoenenclaims van bovengenoemde partijen

Als Heiloo stopt dan is de geschatte financiële schade veel groter dan de investering die we doen voor de aansluiting op zich.

GEMEENTE HEILOO

Planning aansluiting A9

2025	Stikstoplossing, update onderzoeken, kredietaanvraag, vaststellen bestemmingsplan
2026	Procedure Raad van State
2027	Aanbesteding, gunning
2028	Werkvoorbereiding, omgevingsvergunning, aanbrengen voorbelasting + zetten grond
2029	Uitvoering kruispunten, rotondes, golftunnel, parallelweg en kunstwerken
2030	Aankleding, ingebruikname.

GEMEENTE HEILOO