

Bestemmingsplan Zandzoom 2023

Aansluiting A9

Raadsinformatieavond 28 oktober 2025



Voortgang verwachte vaststelling plannen en bouwmogelijkheden

Zandzoom Heiloo, stikstof uitspraken Raad van State

Hugo Doornhof – AKD Advocaten

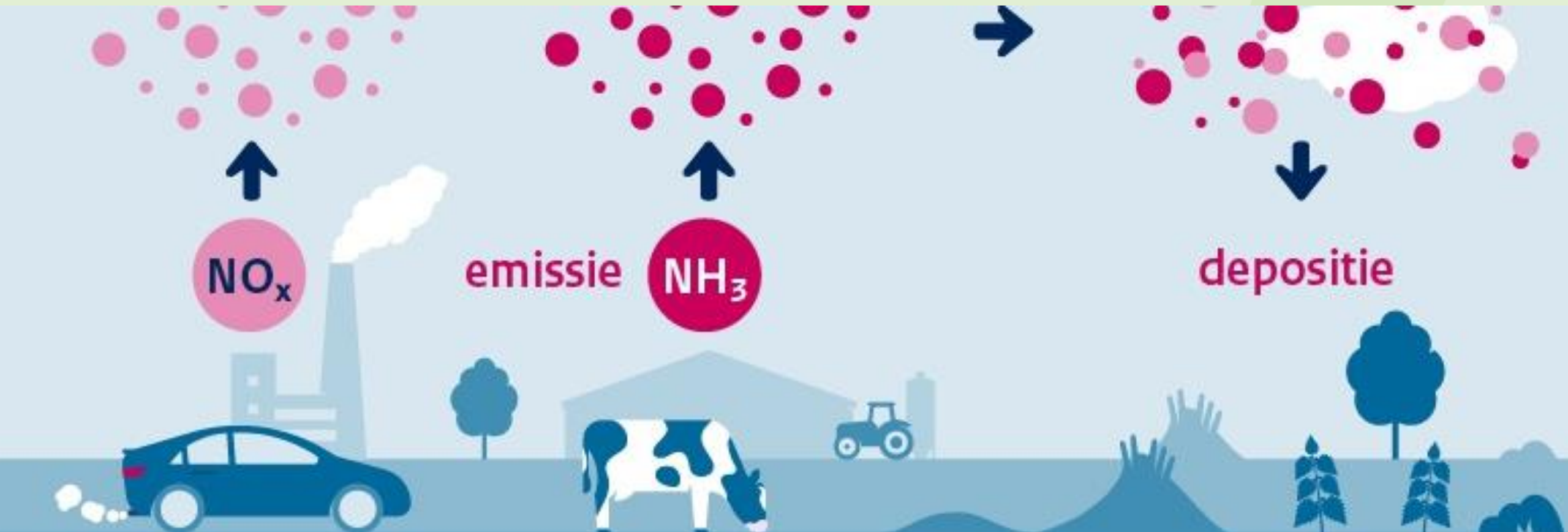


Wat is Intern salderen?

- Intern salderen: nieuwe activiteit beoordelen t.o.v. de reeds toegestane Natura 2000-activiteit op die locatie.
- De depositie van de saldo-gevende activiteit wordt dan afgezet tegen de saldo-nemende activiteit.
- Tot voor kort geen vergunningplicht wanneer na interne saldering geen depositietoename ontstond.
Daarbij kon worden 'gerekend' met de legale situatie.



- Verschilberekening aanlegfase en referentiesituatie
 - Verschilberekening gebruiksfase en referentiesituatie
 - Stikstofdepositie op kwetsbare habitats N2000 door project in aanleg+gebruiksfase nergens groter dan referentie
- (Assen, 7 april 2024)



Maak een passende beoordeling

(Rendac-uitspraak 18 december 2024)

Intern salderen blijft voortaan buiten beschouwing bij de vraag of een vergunning **nodig** is

Slechts inzetbaar als mitigerende maatregel: kan een vergunning worden **verleend**

Uitsluitend met saldogevende activiteit feitelijk aanwezig of met een specifieke natuurtoestemming



Additionaliteitsvereiste; motiveer dat:

(Delversduin - uitspraak 28 mei 2025)

- Stikstofruimte die vrijkomt niet al nodig is voor de betrokken Natura 2000 gebieden
 - Al voldoende andere passende maatregelen worden getroffen om verslechtering natuur te voorkomen
- “Plan, programma of pakket van maatregelen dat in uitvoering is en dat zo nodig vergezeld gaat van monitoring van de uitvoering en effecten en dat voorziet in bijsturing of aanvulling indien nodig”*



Bevoegd gezag – provinciaal bestuur

Gemeente dringt aan op snelle actie maar vaststellen in 2025 is niet meer mogelijk



Aanscherpen voorwaardelijke verplichting: Opnemen van een bouwregel

Hans Haenen – projectleider Zandzoom



- **Februari 2025:** Opnemen van bouwregel in de planregels - omgevingsvergunning na **onherroepelijk** BP AA9
- Woningen in Zandzoom mogen pas gebouwd worden na onherroepelijk bestemmingsplan aansluiting A9
- Bestaande Binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid verkeerskundige mogelijkheden = juridisch risico!
- Afhankelijkheid woningbouw Zandzoom en aansluiting A9 neemt toe



Onderzocht wordt een bouwregel met **openstelling** AA9 als voorwaarde:

- juridisch de minst risicovolle weg terwijl in praktijk realisatie woningen niet verder weg komt (BOPA optie)
- Tijdwinst tussen onherroepelijk BP AA9 en openstelling is relatief gering (1,5 tot 2 jaar)



Raad
van State

- Aansluiting A9 meenemen in referentiesituatie geeft een gewijzigd verkeersbeeld voor plan Zandzoom.
- Gewijzigde verkeerssituatie maakt **nieuwe stikstofberekeningen** noodzakelijk
- Er is momenteel nog geen duidelijkheid over de **totale saldering** (samenhang met maatregelen aansluiting A9)
- Definitieve keuze bouwregel **onherroepelijk of openstelling** nadat alle effecten in beeld zijn gebracht



Natura 2000 beheerplan Noordhollands Duinreservaat 2018-2024

Particuliere percelen aan bestaande wegen binnen Zandzoom



Hoe werkt het? Wat moet u aanleveren bij uw aanvraag voor een BOPA?

Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA): bouwmogelijkheid particuliere bouwers in Zandzoom

- Aansluiting op bestaande weg: ruimtelijke ordening is reeds aanwezig en mag niet wijzigen
- Plan mag nu niet tot aanpassingen infrastructuur of kosten leiden voor de gemeente leiden
- Eigen bewoning en maximaal 1 aanvraag per perceeleigenaar
- Kostenverhaalsovereenkomst verplicht (AOK). Plan is onderdeel van de grondexploitatie!



Tijdpad traject Bopa

- Van indienen eerste schets tot verlenen Omgevingsvergunning: circa 12 maanden
- Risico's op bezwaar en beroep die tot vertraging kunnen leiden



Aansluiting A9

Wethouder Rob Opdam



Stand van zaken 28 oktober 2025

Kosten

Oude raming was € 47,5 miljoen incl. niet compensabele BTW.
Hiervan was € 13,2 miljoen voor rekening van Heiloo op basis van bijna 28 %.

Huidige raming op prijspeil 2025 is € 76 miljoen incl. niet compensabele BTW.
Hiervan is € 21 miljoen voor rekening van Heiloo op basis van bijna 28 %.

SPUK-WOKT bijdrage gevraagd van € 19 miljoen.
Bij toekenning is € 15,5 miljoen voor rekening van Heiloo op basis van bijna 28 %.
Onder voorbehoud van definitieve afspraken over de verdeelsleutel.

Heiloo heeft al € 1 miljoen uitgegeven en € 7,8 miljoen gereserveerd.

Planologische procedure

De Raad van State heeft op 11 september 2019 het bestemmingsplan Aansluiting A9 vernietigd.

Het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is in 2021 ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan kan niet worden vastgesteld.

Er is eerst rijks- en provinciaal beleid nodig voor een goede oplossing voor het stikstofproblematiek.

Een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) kan wel worden opgesteld.

Het aspect stikstof kan later worden toegevoegd als hiervoor een oplossing in beeld is.

De Bopa wordt binnenkort opgestart en in 2026 doorlopen.

Intussen is druk nodig op rijk en provincie om het aspect stikstof juridisch goed te regelen.

Planning

2026	Doorlopen Bopa procedure
2027	Afwachten procedure Raad van State / oplossing stikstofdepositie
2028	Aanbesteding / contractvorming
2029	Werkvoorbereiding / voorbelasting
2030	Uitvoering werkzaamheden
2031	Aankleding / ingebruikname