

Aan de gemeenteraad

Domein	: Ruimtelijke Ontwikkeling	Zaaknummer	: Z25
Team	: RO- Plannen en Projecten	Bijlage(n)	: 4
Contactpersoon	: Marcel Stijkel	Verzenddatum	: 20 mei 2025

Onderwerp : Zuiderloo – stand van zaken mei 2025

Geachte leden van de raad,

Binnenkort worden de 21 woningen en de woonomgeving in plandeel 'Liguster Zuid' in Zuiderloo opgeleverd. Hiermee is weer een stukje Zuiderloo ingevuld.

Resterende bouwmogelijkheden bevinden zich verspreid over Zuiderloo. Onderstaand treft u een afbeelding met de locaties. In totaal gaat het om de (mogelijkheid tot) bouw van nog eens circa 80 woningen.

Voor een deel van deze woningen is inmiddels een overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Voor een ander deel dient dit nog te gebeuren. In lijn met het gestelde in de overeenkomsten tot kostenverhaal wordt bij omgevingsvergunning een exploitatiebijdrage in rekening gebracht.

In veel gevallen wordt nog gewacht op particulier initiatief. Voor een ander deel zijn de gesprekken over de ontwikkeling gestart. Bij plannen voor meer dan 1 woning worden in dat kader verkavelingsplannen opgesteld. Recent nog (op 6 mei jl.) heeft het college een verkavelingsplan met schetsontwerp vastgesteld voor één van de locaties. Op basis hiervan kan een nieuwe overeenkomst voor de realisatie van nog eens 22 woningen waaronder 9 sociale koopwoningen worden gesloten. Dit betreft deelplan 'De Bollen' ten noorden van de Krommelaan tussen spoor en Hoogeweg. Het verkavelingsplan met schetsontwerp treft u in de bijlage (bijlage 1 en bijlage 2).

Een andere relatief grote ontwikkeling die nog open staat betreft de locatie 'Van der Steen' aan de Hoogeweg 26d. Over de ontwikkeling hiervan zijn afspraken gemaakt, uitwerkingsplannen zijn onherroepelijk, maar realisatie is nog steeds afhankelijk van de mogelijkheid tot uitplaatsing van het transportbedrijf naar de locatie Vennewatersweg 18. Het wachten is op een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State naar aanleiding van het door Stichting Heilloze Weg ingestelde beroep. Beroep is

ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan Vennewatersweg 18 op 30 oktober 2023. Uitplaatsing maakt de bouw van 34 woningen waaronder 27 sociale huur in Zuiderloo mogelijk.

De projectmatige ontwikkelingen door de ontwikkelaars BPD (171 woningen) en Timpaan (290 woningen) zijn afgerond.



Afbeelding 1: Overzicht ontwikkellocaties Zuiderloo – in **lichtgroen** de gebieden die zijn ingevuld, in **donkergroen** de locaties waar op dit moment wordt gebouwd, in **rood** de locaties waarvoor nog geen initiatief is ontplooid en in **oranje** de locaties waarvoor wel initiatief is ontplooid inclusief aantallen (met blauwe bullet de locaties waarvoor overeenkomst is gesloten, met rode bullet de locaties waarvoor nog overeenkomst moet worden gesloten).

Bestemmingsplan Zuiderloo 2015

In de huidige bestemmingsplannen (w.o. bestemmingsplan Zuiderloo 2015) zijn wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten opgenomen waarin wordt bepaald dat voor deze specifieke gevallen of locaties het college bevoegd gezag is voor het wijzigen of uitwerken van het bestemmingsplan. Met de invoering van de Omgevingswet is er sprake van een omgevingsplan van rechtswege. De bestaande regels uit onder andere de bestemmingsplannen vallen automatisch binnen dit omgevingsplan. Alleen onder de Omgevingswet bestaan de instrumenten tot het wijzigen of uitwerken van het omgevingsplan niet meer. Sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet kan het college dus geen wijzigingsplan of uitwerkingsplan meer vaststellen. In plaats daarvan kunnen aanvragen voor omgevingsvergunning binnenplannen worden verleend, dit zolang de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet in strijd is met de regels van de wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan.

Betrokkenheid raadscommissie raad

Verkavelingsplannen in Zuiderloo werden tot inwerkingtreding van de Omgevingswet allereerst in concept aan het college voorgelegd om te kunnen bespreken in de raadscommissie. Het college besloot vervolgens met inachtneming van de zienswijzen vanuit die raadscommissie. Voorafgaand aan de bespreking in de raadscommissie werd de raadscommissie dan ook nog eens geïnformeerd tijdens een raadsinformatieavond (RIA). Aangezien de raad op 30 mei 2023 heeft besloten om het aanpassen van het omgevingsplan voor zover dat onder de Wet ruimtelijke ordening als uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan opgenomen was, te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders, is deze werkwijze achterhaald. Er wordt nu zonder tussenkomst van de raadscommissie door het college tot vaststelling van het verkavelingsplan besloten.

De kaders waaronder de wijzigingsvoorwaarden en de uitwerkingsregels zijn al door de raad vastgesteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuiderloo (2015). De bevoegdheid tot het wijzigen van het omgevingsplan is door uw raad gedelegeerd aan het college. Het delegatiebesluit d.d. 30 mei 2023 treft u in de bijlage (bijlage 3). Het adviesrecht van de raad is niet van toepassing. Het raadsbesluit inzake adviesrecht ziet enkel op een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (Bopa). In Zuiderloo is sprake van een binnenplanse afwijking omdat het omgevingsplanactiviteit bouwwerken conform uitwerkingsregels betreft. Het raadsbesluit inzake het adviesrecht van de raad treft u in de bijlage (bijlage 4).

Exploitatieplan Zuiderloo

Het exploitatieplan Zuiderloo (2017) is in het voorjaar van 2020 onherroepelijk geworden. Beroepen tegen het exploitatieplan zijn ingetrokken en daarmee was het voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet meer noodzakelijk om een definitieve uitspraak te doen.

Conform artikel 6.15 Wro moest een exploitatieplan jaarlijks worden herzien. De raad heeft daartoe op 1 februari 2021 het Exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2020) vastgesteld. Tegen dit besluit is bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna Afdeling, beroep ingesteld door een eigenaar van gronden in Zuiderloo. Uitspraak van de Afdeling is ontvangen op 22 maart 2023. De Afdeling heeft het beroep van appellant gegrond verklaard en daarmee het bestreden besluit vernietigd. Vanwege de wettelijke verplichting tot jaarlijks herziening is een nieuwe herziening opgesteld en als ontwerp ter inzage gelegd. Het ontwerp exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) heeft vanaf 2 november 2023 tot en met 13 december 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan. Ook waren ambtshalve wijzigingen gewenst. De raad heeft het exploitatieplan Zuiderloo, eerste herziening (2023) op 26 februari 2024 vastgesteld. De vaststelling is op 6 maart 2024 gepubliceerd, waarna het gedurende zes weken van 6 maart 2024 tot en met 17 april 2024 ter inzage heeft gelegen voor beroep. Tegen de vaststelling is beroep aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Uitspraak wordt afgewacht.

Waterhuishouding

Het watersysteem in Zuiderloo is opgebouwd rondom de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Dit voorkomt overlast elders. Er is bewust niet gekozen voor versnelde afvoer via ondergrondse leidingen. Afvoer geschiedt via infiltratie, opvang in greppels en vertraagde afvoer richting buitengebied.

De waterstructuur is vastgelegd in een waterstructuurplan. Op basis van het waterstructuurplan is op 25 april 2019 watervergunning verkregen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Onderstaande afbeelding is ter illustratie van de definitieve waterstructuur als hierboven omschreven. In de afbeelding zijn greppels, overloopgebieden en afstroomrichting aangegeven.

De beoogde waterstructuur is grotendeels aangelegd. Een laatste ontbrekende schakel wordt gerealiseerd tussen Vogelkers en Veldesdoorn. Met de desbetreffende eigenaar is een afspraak gemaakt over het vestigen van een recht van opstal. Dit opstalrecht maakt de aanleg van een duiker mogelijk tussen de greppel aan de Vogelkers en de greppel aan de Veldesdoorn. De beoogde waterstructuur kan hiermee als afgerond worden beschouwd.



*Ontbrekende schakel tussen Vogelkers en Veldesdoorn

Nieuwsbrief Zuiderloo

Geregeld wordt er een nieuwsbrief Zuiderloo uitgebracht. De nieuwsbrief Zuiderloo van maart 2025 is te bereiken via de volgende link: <https://gemeente-heiloo.email-provider.eu/web/pekpfm83e/gb2qqevl2>

Tot slot

Om de oplevering van de 21 woningen waaronder 12 sociale huurwoningen in plandeel 'Liguster Zuid' te vieren vindt er op woensdag 21 mei a.s. om 16:00 uur een feestelijke handeling plaats op de bouwplaats. U bent van harte uitgenodigd hierbij aanwezig te zijn.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester

