

Aan de gemeenteraad

Domein : RO
Team : Projecten
Contactpersoon : Hans Haenen

Zaaknummer : -
Bijlage(n) : -
Verzenddatum : 5 juni 2025

Onderwerp : Planning Zandzoom

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over de actuele planning rond de bestemmingsplanprocedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan Zandzoom 2023.

Stand van zaken

De afgelopen maanden hebben wij doorgewerkt aan de nauwkeurige en zorgvuldige beantwoording van de vele ingebrachte zienswijzen en het definitief maken van de stukken voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Begin mei zijn alle noodzakelijke stukken voor het bestemmingsplan – met de status concept - gereed gekomen. Daarnaast worden contractuele en procedurele afspraken gemaakt met de betrokken ontwikkelaars.

Bestemmingsplannen koppelen aan aansluiting A9.

Ons college heeft in februari 2025 besloten aan uw raad voor te leggen dat er pas woningen in Zandzoom Heiloo mogen worden gebouwd als het bestemmingsplan voor realisering van de aansluiting op de A9 onherroepelijk is.

Planning en volgorde bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Zandzoom komt volgens de aangepaste planning in het najaar van 2025 ter vaststelling in uw raad. De verwachting is dat het bestemmingsplan aansluiting A9 aansluitend in dit najaar kan worden vastgesteld.

In de RIA eind februari is in een presentatie aangegeven dat het bestemmingsplan naar verwachting nog voor het zomerreces vastgesteld zou kunnen worden. Deze verwachting blijkt helaas niet haalbaar, daarvoor zijn de meest zwaarwegende redenen als volgt:

- Het is noodzakelijk dat de betrokken ontwikkelende partijen voor het moment van vaststelling van het bestemmingsplan Zandzoom geactualiseerde afspraken maken met de gemeente middels zogeheten Allonges. We zijn hierover in gesprek met betrokken partijen. De koppeling met de aansluiting A9 vormt hierbij onderwerp van gesprek. Deze aspecten zijn van invloed op het eerder geschetste tijdpad.
- De integratie van de voorwaardelijke planregel t.a.v. het bestemmingsplan aansluiting A9 in alle onderzoeken en bestemmingsplanstukken is juridisch complex en vergt meer tijd dan in februari werd ingeschat. Dit heeft mede te maken met onze inzet het bestemmingsplan zo solide mogelijk te maken.
- De implicaties uitspraak van Raad van State van 18 december 2024 t.a.v. intern salderen zijn in het eerste kwartaal van 2025 duidelijk geworden. Voor de stikstofberekeningen van het zogeheten projectspoor wordt door deze uitspraak voor de reeds afgegeven natuurvergunning nu ook een passende beoordeling verplicht gesteld. Aangezien dit voor veel projecten in Nederland speelt kunnen de ecologische adviesbureaus de hoeveelheid aanvragen niet aan en moest dit onderzoek in de planning worden ingepast.
- In het kader van het voor dit bestemmingsplan noodzakelijke exploitatieplan is een hertaxatie van betrokken percelen noodzakelijk, alsmede aanpassingen binnen het exploitatieplan t.a.v. de fasering en planning. De hertaxaties worden momenteel uitgevoerd.

Ons college kan en wil na de eerdere vernietiging van het bestemmingsplan alleen een bestemmingsplan aan uw raad voorleggen dat in alle facetten maximaal robuust is. Voor dit complexe bestemmingsplan kost dat veel tijd. Wij zijn er echter van overtuigd dat door deze aanpak de kans op een onherroepelijk bestemmingsplan voor Zandzoom toeneemt waardoor uiteindelijk woningbouw mogelijk wordt.

Particuliere bouwers

Op dit moment leggen wij de laatste hand aan een onderzoek wat de mogelijkheden zijn voor particuliere bouwers met een kavel aan bestaande infrastructuur om al eerder te gaan bouwen. Nadat het onderzoek is afgerond, zullen we hierover communiceren.

Hiermee hopen wij u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester