

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	4 september 2023 (besloten)
Voorstelnummer	D666758
Datum raadsvoorstel	9 augustus 2023
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	nvt
Datum commissie	nvt
Team	RO - Plannen en Projecten
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	23 augustus 2023
Bijlagen:	Ja

Onderwerp : Voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo 2023

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit vast te stellen voor het plangebied van het opnieuw in procedure te brengen bestemmingsplan Zandzoom 2023, zoals is aangegeven op de bij dit raadsvoorstel behorende kaart projectgebied;
2. Hierbij te bepalen dat het verboden is om het ten tijde van de inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit begrepen gronden en/of bouwwerken te wijzigen;
3. Te bepalen, dat het in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo 2023 geldt verboden is om zonder omgevingsvergunning werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren;
4. Het verbod zoals genoemd onder punt 3 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde en werkzaamheden die betrekking hebben op:
 - normaal onderhoud en normaal beheer ten dienste van het ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo 2022 feitelijke en legaal aanwezige gebruik;
 - werken en werkzaamheden die ten tijde van de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo 2023 reeds in uitvoering waren en tevens legaal plaatsvinden;
 - uitvoering krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
5. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo 2023 direct in werking treedt na vaststelling van voornoemd besluit door de gemeenteraad en zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk woensdag 6 september 2023 bekend wordt gemaakt;
6. Dat het noodzakelijk is de geheimhouding te laten voortduren tot het moment waarop bekendmaking van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden;
7. Het college te verzoeken de raad per omgaande te informeren, zodra de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo 2023 heeft plaatsgevonden en daarmee de geheimhouding is opgeheven.

Geheimhouding

Ja **Opmerking griffie (geplaatst dd 6-9-2023) : op 6 september 2023 is de raad geïnformeerd dat dit voorbereidingsbesluit gepubliceerd en dat daarmee de geheimhouding is opgeheven**

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Bij Uitspraak van 1 september 2021 is door de Afdeling bestuursrechtsspraak Raad van State het bestemmingsplan Zandzoom Heiloo 2019 vernietigd. Als gevolg van de vernietiging van het bestemmingsplan Zandzoom 2019 is door de raad van gemeente Heiloo op 6 september 2021 en 5 september 2022, ter voorbereiding op het herstel van het bestemmingsplan Zandzoom 2019, een voorbereidingsbesluit genomen. Het nieuwe bestemmingsplan Zandzoom (2023) is qua voorbereiding in een vergevorderd stadium en wordt naar verwachting gepubliceerd in het 4^{de} kwartaal 2023. Om tussentijds ongewenste ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied Zandzoom te voorkomen is het noodzakelijk dat de raad, in afwachting van de publicatie en ter inzagelegging van het de nieuwe (aangepaste) ontwerpbestemmingsplan Zandzoom 2023, een nieuw voorbereidingsbesluit te laten nemen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De raad heeft de keuze om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen of niet. Indien de raad verkiest om geen nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dan zouden er ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden die niet overeenkomen met het voorgestane beleid in het ontwikkel- en exploitatiegebied Zandzoom Heiloo.

Wet- en regelgeving

Dit voorstel heeft betrekking op de volgende wet- en regelgeving:

- Gemeentewet (Gw);
- Wet open overheid (Woo);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Lokaal beleid/bestuurlijke doelen

Dit voorstel heeft betrekking op:

- Vigerend bestemmingsplan 'Zandzoom 2005', vastgesteld op 11 juli 2005;
- Kadernota Zandzoom 2017;
- Ruimtelijk kwaliteitskader Zandzoom;
- Collegeprogramma 2022-2026 'Heiloo Natuurlijk';
- Toekomstvisie Heiloo 2030.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Vooruitlopend op het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan waarin de gewenste inrichting van het plangebied met woningbouw mogelijk wordt gemaakt en waarin ook de onderlinge samenhang moet worden gewaarborgd is het niet gewenst dat er in aanloop van besluitvorming en het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan in de thans bestaande situatie ontwikkelingen plaats gaan vinden die de nieuwe voorziene inrichting van het gebied in de weg zouden kunnen zitten dan wel zouden kunnen belemmeren.

Om de ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan wordt het college geadviseerd de raad voor te stellen om voor het bestemmingsplan- en exploitatiegebied Zandzoom 2023 een voorbereidingsbesluit te nemen. In het voorbereidingsbesluit wordt de komst van het nieuwe bestemmingsplan aangekondigd en worden de huidige planologisch-juridische mogelijkheden 'bevroren'. Binnen de contouren van het voorbereidingsbesluit is eveneens een gebied opgenomen ten oosten van de Oosterzijweg en ten zuiden van de Ypesteinerlaan.

Het voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van één jaar. Gedurende deze periode geldt een aanhoudingsplicht voor aanvragen omgevingsvergunning, tenzij er sprake is van een nadrukkelijke weigeringsgrond. Indien binnen het jaar dat het voorbereidingsbesluit van kracht is een ontwerpbestemmingsplan in procedure wordt gebracht, dan wordt de aanhoudingsplicht automatisch verlengd.

Een voorbereidingsbesluit is wettelijk uitgezonderd van de mogelijkheid daartegen bezwaar of beroep in te dienen.

Waarom een nieuw voorbereidingsbesluit

Omdat niet kan worden uitgesloten dat binnen afzienbare tijd bouwplannen worden ingediend die wellicht niet inpasbaar zijn in de planvoorschriften van het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Zandzoom 2023, is het raadzaam om zo spoedig mogelijk voor het ontwikkel- en exploitatiegebied Zandzoom Heiloo een hernieuwd voorbereidingsbesluit te nemen. Op deze wijze kan zeker worden gesteld dat de gemeente de regie behoudt op ruimtelijke ontwikkelingen in het betreffende plangebied.

Geheimhouding

Op grond van artikel 87 Gemeentewet, in samenhang met een belang zoals genoemd in artikel 5.1 eerste en tweede lid van de Wet open overheid, heeft het college in de vergadering van 23 augustus 2023, ten aanzien van het raadsvoorstel, geheimhouding opgelegd. Reden voor geheimhouding is gelegen in artikel 5 Wet open overheid met als motivering dat als het collegevoorstel en het voorgenomen raadsbesluit openbaar zouden worden gemaakt, dit dan voor belanghebbenden aanleiding kan zijn om nog snel vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor ontwikkelingen die van gemeentewege in de voorbereidingsfase voor een nieuw bestemmingsplan Zandzoom Heiloo, ongewenst zijn. Daarnaast heeft het voorbereidingsbesluit het doel te borgen dat onder het nieuwe nog in procedure te brengen bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom Heiloo, kostenverhaal kan plaatsvinden.

Geheimhouding is noodzakelijk tot het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Het moment van bekendmaking (publicatie) van het voorbereidingsbesluit via de website van officiële bekendmakingen.nl is het moment dat de geheimhouding komt te vervallen. De raad zal door het college over de publicatiedatum worden geïnformeerd.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Het betreffende plangebied Zandzoom Heiloo bevindt zich binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Heiloo. Een voorbereidingsbesluit voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er heeft daarom ten aanzien van het voorgestelde besluit geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten.

RISICO'S

Het college heeft geheimhouding opgelegd op het voorgenomen raadsbesluit tot het moment van bekendmaking/publicatie van het betreffende voorbereidingsbesluit, publicatie is voorzien woensdag 6 september 2023.

Schending van de opgelegde geheimhouding kan negatieve gevolgen opleveren ten aanzien van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Zandzoom Heiloo 2023. Indien geen nieuw

voorbereidingsbesluit wordt genomen en er worden aanvragen omgevingsvergunningen ingediend voordat het hernieuwde ontwerpbestemmingsplan Zandzoom is gepubliceerd c.q. in procedure is gebracht, moet voor die betreffende aanvragen getoetst worden aan het bestemmingsplan Zandzoom 2005. In dergelijke gevallen is het exploitatieplan dat toebehoort aan het bestemmingsplan Zandzoom (2023) niet uitvoerbaar.

FINANCIËN

Mogelijke kosten ten aanzien van dit voorbereidingsbesluit, actualiseren kaart projectgebied, worden gedekt uit de grondexploitatie planontwikkeling Zandzoom Heiloo

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing

PARTICIPATIE

Niet van toepassing. Bezwaar en beroep ten aanzien van het voorbereidingsbesluit Zandzoom Heiloo is (op grond van wetgeving) niet mogelijk.

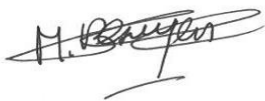
UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De planning is er thans op gericht dat het hernieuwde ontwerpbestemmingsplan nog onder het regime van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in procedure wordt gebracht. Dit betekent, ervan uitgaande dat de Omgevingswet per 1 januari 2024 inwerking treedt, het hernieuwde ontwerpbestemmingsplan Zandzoom Heiloo vóór 1 januari 2024 in de formele wettelijke procedure moet zijn gebracht.

BIJLAGEN

- Kaart planbegrenzing voorbereidingsbesluit 2023;
- Concept raadsbesluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



M. Bezuijen
Loco gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester