

GEHEIM	
RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	: 8 oktober 2018 (bekrachtiging geheimhouding en inhoudelijke bespreking en besluitvorming)
Vorstelnummer	:
Datum raadsvoorstel	: 28 augustus 2018
Portefeuillehouder(s)	: Wethouder Dellemijn
Commissie	: Openbare Ruimte
Datum commissie	: 19 september 2018
Soort agendering	: ter advisering
Agendapunt	: 08
Team	: Plannen & Projecten
Opsteller(s)	: L. Bas
Datum B&W besluit	: dinsdag 28 augustus 2018
Bijlagen:	: twee

Onderwerp : Vaststellen voorbereidingsbesluit Zandzoom
--

Voorgesteld besluit

1. Op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit te nemen dat van toepassing is op het plangebied van het nieuw te realiseren bestemmingsplan Zandzoom, zoals dat is aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende tekening/verbeelding;
2. Te bepalen dat het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
3. Te bepalen, dat het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om zonder omgevingsvergunning werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren;
4. Het verbod als genoemd onder punt 3 is niet van toepassing op werken, geen werkzaamheden zijnde en werkzaamheden, die betrekking hebben op:
 - normaal onderhoud en normaal beheer ten dienste van de huidige legale situatie;
 - reeds in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden;
 - uitvoering krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
5. Te bepalen, dat dit voorbereidingsbesluit op de dag van bekendmaking in werking treedt;
6. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk lid 2b en lid 2g, de door het college – op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet – op 28 augustus 2018 opgelegde geheimhouding op het voorgenomen raadsbesluit te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op 8 oktober 2018.
7. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 lid 2b en 2g van de Wet openbaarheid van bestuur met als juridische grondslag artikel 55 van de gemeentewet en als motivering dat openbaarmaking de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden en onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden tot gevolg kan hebben;

8. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment waarop bekendmaking van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden.
9. Het college te verzoeken de raad per omgaande te informeren, zodra de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden en daarmee de geheimhouding is opgeheven;

Geheimhouding

- ☒ Ja
☐ Nee

RAADSVOORSTEL

1. INLEIDING

De raad heeft op 11 juli 2005 het bestemmingsplan Zandzoom vastgesteld en dit plan is naderhand op 7 februari 2006 ook door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedgekeurd.

Dit bestemmingsplan voorziet in uit te werken bestemmingen Wonen voor het realiseren van circa 1100 woningen in het gebied, gelegen tussen de Vennewatersweg, de Oosterzijweg, de zuidelijke gemeentegrens en het open gebied aan de westzijde van Heiloo.

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen heeft de raad op 7 december 2015 het hernieuwde bestemmingsplan met bijbehorend exploitatieplan Zuiderloo vastgesteld.

Thans is Zandzoom aan de beurt.

Op 8 mei 2017 heeft de raad de Kadernota Zandzoom vastgesteld als basis voor het bestemmings- en exploitatieplan. De nota loopt vooruit op het bestemmings- en exploitatieplan en is een kaderstellend document voor het sluiten van anterieure overeenkomsten met initiatiefnemers in Zandzoom. De Kadernota wordt gebruikt in het proces van het sluiten van anterieure overeenkomsten en vormt de basis voor het exploitatieplan en bestemmingsplan.

Het streven was er op gericht om nog vóór de afloop van het voorbereidingsbesluit en met een ter inzage legging van een ontwerpbestemmingsplan anterieure overeenkomsten (AOK) te sluiten met marktpartijen/ontwikkelaars in het plangebied. Na die AOK's zou het exploitatieplan definitief worden opgesteld en het op te stellen ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met de uiteindelijke plannen.

De vele eigenaren in het ontwikkelingsgebied, verdeeld over vijf gebieden (kamers), zijn vertegenwoordigd in de 'Tafel van Zandzoom'. De Tafel blijft zich inzetten om met de nodige voortvarendheid verder te gaan met deze AOK's teneinde tot een volledige ondertekening te komen. Dit is helaas niet binnen deze periode gelukt.

Het nu lopende voorbereidingsbesluit loopt op 15 november 2018 af. Er wordt, gezamenlijk met de marktpartijen/ontwikkelaars, doorgewerkt aan een zorgvuldige invulling van het plangebied hetgeen dan moet leiden tot een zo spoedig mogelijke ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom, in ieder geval binnen de periode van het nieuwe voorbereidingsbesluit.

Wij willen zo goed mogelijk rekening houden met de belangen van de bedrijven, maar tegelijkertijd willen wij mogelijkheden bieden om het Zandzoomgebied tot ontwikkeling te brengen. In afzonderlijke gesprekken met een aantal bedrijven als ook in een aantal gezamenlijke bijeenkomsten proberen wij voortgang te maken met betrekking tot de financieel verantwoorde verplaatsingsmogelijkheden. Ook de Tafel is druk doende om de gezamenlijke doelstellingen tot een goede einde te brengen. Dit wordt ook de komende tijd voortgezet.

Daarmee voldoen wij ook aan een door de raad eveneens op 8 mei 2017 aanvaarde motie dat zorgvuldig overleg moet worden gevoerd met de in het gebied gevestigde bedrijven. Met een nieuw voorbereidingsbesluit hebben we meer tijd om met de bedrijven tot de gewenste afspraken te komen.

Om ongewenste ontwikkelingen in het plangebied te voorkomen in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan en ter wille van een zorgvuldige voorbereiding is het wenselijk dat de raad wederom een voorbereidingsbesluit voor het gebied neemt.

2. KEUZERUIMTE

De werking van het huidige door de raad vastgestelde voorbereidingsbesluit vervalt op 15 november 2018.

Uw raad heeft de keuze om een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen of niet. Indien u verkiest om niet een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen dan zouden er ontwikkelingen in het plangebied kunnen plaatsvinden die niet overeenkomen met het voorgestane beleid in de Kadernota en het naderhand vast te stellen nieuwe bestemmingsplan Zandzoom.

Met een nieuw voorbereidingsbesluit kan zeker worden gesteld dat de gemeente de regie behoudt op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

3. TOELICHTING OP HET ADVIES

Mede in het licht van de landelijke wetgeving is het plangebied Zandzoom toe aan actualisering en herwaardering van het maximaal te realiseren aantal woningen, het behoud van open en groene landschappelijke elementen.

De voorbereidingen om te komen tot een nieuw bestemmingsplan zijn in volle gang. Vooruitlopend op het in procedure brengen van dit nieuwe bestemmingsplan waarin de dan beoogde inrichting mogelijk wordt gemaakt en waarin ook de onderlinge samenhang moet worden gewaarborgd, is het niet gewenst dat in de aanloop naar de besluitvorming over de nieuwe planologische regeling ontwikkelingen in de thans bestaande situatie plaatsvinden die de nieuwe inrichting van het plangebied zouden kunnen bemoeilijken dan wel belemmeren.

Om deze ongewenste ontwikkelingen te voorkomen is het voorstel aan de raad om voor het plangebied wederom een voorbereidingsbesluit te nemen. Hierin wordt de komst van het nieuwe bestemmingsplan aangekondigd en wordt de huidige bestaande situatie '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 dit jaar een ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, dan wordt de aanhoudingsplicht verlengd.

Een voorbereidingsbesluit is wettelijk uitgezonderd van de mogelijkheid om daartegen bezwaar of beroep aan te tekenen.

Waarom nu een voorbereidingsbesluit

Op 6 november 2017 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit is in werking getreden op woensdag 15 november 2017.

In de daaropvolgende periode is, in samenspraak met de raad, veel voorbereidend werk verricht dat uiteindelijk de grondslag moet bieden voor het nieuwe bestemmingsplan.

Ondanks deze uitvoerige werkzaamheden en de documenten die daaruit zijn voortgekomen, is gebleken dat er nog belangrijke vraagpunten beantwoord moeten worden.

Uw raad heeft op 8 mei 2017 de Kadernota Zandzoom vastgesteld als basis voor het naderhand vast te stellen bestemmings- en exploitatieplan.

Aangezien niet kan worden uitgesloten dat binnen afzienbare tijd bouwplannen worden ingediend die wellicht niet inpasbaar zijn in de nieuwe bestemmingsregeling is het raadzaam om zo spoedig mogelijk een hernieuwd voorbereidingsbesluit te nemen voor het gebied. Op deze wijze kan zeker worden gesteld dat de gemeente de regie behoudt op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Geheimhouding

Op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 10, lid 2 onder sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur, heeft het college van B&W in de vergadering van 28 augustus 2018 geheimhouding opgelegd op het voorgenomen raadsbesluit.

Reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10, lid 2 onder sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur 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 aanvragen omgevingsvergunning in te dienen voor ontwikkelingen die van gemeentewege in de voorbereidingsfase van een nieuw bestemmingsplan Zandzoom ongewenst zijn. Dit is de reden dat het college besloten heeft om het raadsvoorstel met bijlagen die aan uw raad worden voorgelegd geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 van de Gemeentewet in samenhang met artikel 10, lid 2 onder sub b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.

Het voorbereidingsbesluit is ook nodig om te borgen dat onder het nieuwe nog op te stellen bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom kostenverhaal kan plaatsvinden.

Het is wenselijk dat de geheimhouding voortduurt tot het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit.

De geheimhouding zal dan ook voortduren tot het moment van bekendmaking/publicatie van het voorbereidingsbesluit in de Staatscourant en de Uitkijkpost. De raad zal hierover zo spoedig mogelijk na bekendmaking schriftelijk worden geïnformeerd door het college.

4. REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Gelet op de aard van het voorgestelde besluit heeft geen gezamenlijke beleidsvoorbereiding plaatsgevonden met de andere BUCH-gemeenten dan wel buurgemeenten.

5. RISICO'S

Het college heeft geheimhouding opgelegd op het voorgenomen raadsbesluit tot het moment van bekendmaking/publicatie van het voorbereidingsbesluit in de Staatscourant en de Uitkijkpost. De publicatie is voorzien op woensdag 17 oktober 2018.

Schending van de opgelegde geheimhouding kan leiden tot negatieve planologische gevolgen.

Voortijdig ingediende omgevingsvergunningaanvragen kan betekenen dat dan ook uiteindelijk, na afloop van het huidige nog vigerende voorbereidingsbesluit, tot vergunningverlening moet worden overgegaan en dat er voor dergelijke plannen geen legeskosten en geen exploitatiebijdrage in rekening kunnen worden gebracht.

6. FINANCIËN

Mogelijke kosten van dit voorbereidingsbesluit worden gedekt uit het beschikbare budget voor de planontwikkeling Zandzoom.

7. COMMUNICATIE, PARTICIPATIE EN SAMENSPEL

Gelet op de aard en de inhoud van het voorgenomen raadsbesluit heeft geen communicatie plaatsgevonden.

8. UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

De planning is er thans op gericht om de komende tijd de gesprekken met de participanten in het plangebied Zandzoom voort te zetten. Dit om te komen tot een inhoudelijk verantwoorde ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan binnen de geldigheidsduur van één jaar vanaf de publicatie/inwerkingtreding van het nieuwe voorbereidingsbesluit.

De raad is uiteindelijk het bevoegde orgaan inzake het vaststellen van het bestemmingsplan en exploitatieplan Zandzoom. De door de raad op 8 mei 2017 vastgestelde Kadernota is de basis voor de beide documenten en vormt ook een belangrijk richtinggevend document bij het sluiten van anterieure overeenkomsten.

Door middel van het voortzetten van informatie- en discussiebijeenkomsten met de raad wordt de raad 'meegenomen' in het proces teneinde later overwogen beslissingen te kunnen nemen.

9. BIJLAGEN

1. Concept-raadsbesluiten;
2. Concept-tekening/verbeelding van het plangebied.

10. COMMISSIE BESPREKING / ADVIES

Advies commissie

De raadscommissie Openbare Ruimte heeft in haar vergadering van woensdag 19 september 2018 het volgende geadviseerd:

De commissie adviseert de raad het voorstel te agenderen voor de raadsvergadering van 8 oktober 2018 als hamerstuk.

De raad wordt geïnformeerd zodra de geheimhouding is opgeheven.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo

De heer drs. G.H.S. Heemskerk MBA
secretaris

De heer T.J. Romeyn
burgemeester

BESLUIT VAN GEMEENTERAAD

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Zandzoom
nummer agendapunt	08, in de raadsvergadering van maandag 8 oktober 2018
nummer besluit	49

De raad van de gemeente Heiloo:

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 augustus 2018;

b e s l u i t:

1. Op grond van artikel 3.7, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een voorbereidingsbesluit te nemen dat van toepassing is op het plangebied van het nieuw te realiseren bestemmingsplan Zandzoom, zoals dat is aangegeven op de bij het raadsbesluit behorende tekening/verbeelding;
2. Te bepalen dat het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om het gebruik van gronden en bouwwerken of een deel daarvan te wijzigen in een andere vorm van gebruik dan aanwezig is op de dag van inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit;
3. Te bepalen, dat het in het gebied waarvoor dit voorbereidingsbesluit geldt verboden is om zonder omgevingsvergunning werken geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren;
4. Het verbod als genoemd onder punt 3 is niet van toepassing op werken, geen werkzaamheden zijnde en werkzaamheden, die betrekking hebben op:
 - normaal onderhoud en normaal beheer ten dienste van de huidige legale situatie;
 - reeds in uitvoering zijnde werken en werkzaamheden;
 - uitvoering krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
5. Te bepalen, dat dit voorbereidingsbesluit op de dag van bekendmaking in werking treedt;
6. Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet, in samenhang met een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, namelijk lid 2b en lid 2g, de door het college – op grond van artikel 55, lid 1 van de Gemeentewet – op 28 augustus 2018 opgelegde geheimhouding op het voorgenomen raadsbesluit te bekrachtigen in de eerstvolgende raadsvergadering op 8 oktober 2018.
7. De reden voor de geheimhouding is gelegen in artikel 10 lid 2b en 2g van de Wet openbaarheid van bestuur met als juridische grondslag artikel 55 van de gemeentewet en als motivering dat openbaarmaking de economische of financiële belangen van de gemeente kan schaden en onevenredige bevoordeling of benadeling van betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden tot gevolg kan hebben;
8. De geheimhouding te laten voortduren tot het moment waarop bekendmaking van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden.
9. Het college te verzoeken de raad per omgaande te informeren, zodra de bekendmaking van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden en daarmee de geheimhouding is opgeheven;

Aldus besloten door de raad van de gemeente Heiloo in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2018.

De heer R. Vennik
griffier

De heer T.J. Romeyn
voorzitter