

Bekendmaking ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan - ontwerpexploitatieplan Zandzoom Heiloo 2023

Burgemeester en wethouders maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet bekend dat met ingang van donderdag 21 december 2023 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt:

1. het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom Heiloo 2023;
2. het ontwerpexploitatieplan Zandzoom Heiloo 2023;
3. het ontwerp planMER Zandzoom Heiloo;
4. het (aanvullend) ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden geluid nieuwe kavels Zandzoom Kennemerstraatweg Heiloo.

Doel van het ontwerpbestemmingsplan

Het doel van het bestemmingsplan Zandzoom is het planologisch-juridisch mogelijk maken van de transformatie van een voormalig agrarisch (bollenteelt) gebied in een woongebied met in totaal 1.278 nieuwe woningen. De bouw- en gebruiksregels voor deze nieuwe gebiedsontwikkeling zijn vertaald in een ontwerpbestemmingsplan met een plantoelichting, planregels en een verbeelding.

Inhoud van het ontwerpbestemmingsplan

Voor de planontwikkeling van het gebied Zandzoom is met name de door de raad in 2017 vastgestelde Kadernota richtinggevend geweest. In samenhang met de gemaakte afspraken met ontwikkelaars/initiatiefnemers over de voorgenomen gebiedsontwikkeling zijn na de uitspraak van de Raad van State in september 2021, nadere aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is het bestemmingsplan Zandzoom 2019 aangepast. Het uitvoeren van aanvullende onderzoeken in combinatie met tussentijds gewijzigde wetgeving, heeft ertoe geleid dat het ruim twee jaar heeft geduurd alvorens een herschreven bestemmingsplan kan worden gepubliceerd. Meerdere omwonenden en partijen hebben gedurende de beroepsprocedure van het bestemmingsplan Zandzoom 2019 beroep ingediend bij de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State. De ingediende betogen hielden in dat:

1. het destijds voorliggend bestemmingsplan onvoldoende garanties bood voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de vorm van openheid, groen, privacy en uitzicht.
2. de gevolgen voor het verkeer na realisatie van de woonwijk Zandzoom, onvoldoende zijn onderzocht;
3. het plan niet aansluit bij de woningbehoefte en in strijd met het gemeentelijke beleid ten koste gaat van het landschap en het hebben van negatieve effecten op Natura-2000 gebieden (in het kader van Stikstof);
4. er was per abuis een deel van het plangebied als *Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)* opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierdoor was sprake van mogelijke tegenstrijdigheid van het bestemmingsplan uit 2019 met de PRV. De AbRvS constateerde dat hier in het bestemmingsplan onvoldoende op is ingegaan.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet op alle bovengenoemde punten gesneuveld maar wel geactualiseerd. Vanuit het perspectief van bereikbaarheid geniet de ontsluiting van Zandzoom via de Kennemerstraatweg en de Lagelaan naar de A9 de voorkeur. Echter het bestemmingsplan aansluiting A9 is nog niet in de fase waarin het door de gemeenteraad kan worden vastgesteld. Daarom, wordt in lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State, het scenario uitgewerkt, waarbij er ook van wordt uitgegaan dat de aansluiting A9 er (nog) niet is gerealiseerd.

Inhoud van het ontwerpexploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro dient de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat 'aangewezen' bouwplannen mogelijk maakt, een exploitatieplan vast te stellen. De gemeenteraad kan alleen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Van 'anderszins verzekerd' is sprake:

1. als de gemeente alle gronden in eigendom heeft;
2. als de gemeente met alle grondeigenaren op grond van artikel 6.24 Wro een overeenkomst heeft gesloten over de kosten die de eigenaren bijdragen in de ontwikkeling (anterieure overeenkomsten);
3. als de legesverordening van toepassing is.

Het bij het bestemmingsplan Zandzoom behorende exploitatieplan bestaat uit de volgende verplichte onderdelen:

1. Een kaart van het exploitatiegebied, binnen de contouren van het bestemmingsplan;
2. Een omschrijving van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijpmaken van het exploitatiegebied;
3. Een exploitatieopzet.

Ingeval van Zandzoom is in een deel van de ontwikkelgebieden kostenverhaal niet anderszins verzekerd en is de gemeente dus verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan is in samenhang met het exploitatieplan 'Zandzoom' opgesteld. Het bestemmingsplan en exploitatieplan dienen samen als bindend kader voor het aanvragen en verlenen van omgevingsvergunningen. In opzet is uitgegaan van een traditionele verdeling. Het bestemmingsplan regelt de ruimtelijke aspecten.

Inhoud van het PlanMER

Bij de start van de hernieuwde planvorming was nog niet duidelijk of voor het aspect stikstof wel of geen sprake zou zijn om gebruik te maken van externe saldering. Indien gebruik gemaakt wordt van extern salderen ontstaat er via de Wet natuurbescherming de verplichting tot het opstellen van een Milieueffectrapport. Vanwege deze onzekerheid is een m.e.r.-procedure opgestart. Hiervoor is eerst een Notitie reikwijdte en detailniveau opgesteld en ter inzage gelegd. In de Notitie reikwijdte en detailniveau wordt beschreven wat in de m.e.r. onderzocht gaat worden en op welk manier dit gebeurt. Voor het bestemmingsplan Zandzoom is vervolgens een Milieueffectrapportage opgesteld waarin de milieueffecten van de ontwikkeling van Zandzoom als het ware extra inzichtelijk zijn gemaakt.

Uiteindelijk bleek het niet nodig om in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) ten aanzien van de gebiedsontwikkeling Zandzoom extern te salderen. De m.e.r.-procedure wordt wel verder doorlopen. Het milieueffectrapport wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom gepubliceerd en in procedure gebracht.

Ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarden geluid (aanvullend)

In het kader van het hernieuwde bestemmingsplan Zandzoom Heiloo is een aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeer en railverkeer op de locatie Zandzoom ten zuiden van de Vennewatersweg te Heiloo. Zandzoom betreft een gebiedsontwikkeling met in totaal 1.278 woningen waarvoor in 2019 voor de woningen in het plangebied door Burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo hogere grenswaarden geluid vastgesteld voor wegverkeer en railverkeer. De bestaande hogere waarden voldoen, en hoeven niet te worden aangepast. De geluidbelasting op de grens van de nieuw in te vullen kavels aan de Kennemerstraatweg binnen het plangebied bedraagt echter 63 dB. De bestaande vastgesteld hogere grenswaarden van 60 dB voldoet hier niet en dient te worden aangepast. Maatregelen aan de bron zijn financieel niet haalbaar en qua uitvoering niet haalbaar gezien het karakter van de Kennemerstraatweg. Maatregelen in de overdracht zijn stedenbouwkundig niet haalbaar. De bestaande hogere grenswaarden voor de woningen langs de Kennemerstraatweg dienen daarom te worden verhoogd naar 63 dB. Voornoemd ontwerpbesluit voor het vaststellen van aanvullende hogere grenswaarden geluid voor wegverkeer wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan Zandzoom gepubliceerd en in procedure gebracht.

Ter inzage

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zandzoom' met bijlagen, het exploitatieplan 'Zandzoom' met bijlagen, PlanMer en het (aanvullende) ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid is met ingang van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 op de volgende wijze in te zien:

1. In de hal van het gemeentehuis van Heiloo, Raadhuisplein 1/Westerweg 250 te Heiloo;

Digitaal raadpleegbaar via internet/landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, PlanID:

1. NL.IMRO.0399.BPZandzoomHLO2023-0301 en
2. NL.IMRO.0399.BPZandzoomHLO2023-EX01 en
3. digitaal met een link via de gemeentelijke website www.heiloo.nl/inzage.

Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan - ontwerpexploitatieplan en zienswijzen PlanMER

Gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpexploitatieplan, het PlanMER ter inzage ligt, kan een ieder naar aanleiding van alle stukken – bij voorkeur schriftelijk en goed gemotiveerd – een zienswijze naar voren brengen bij de raad van de gemeente Heiloo. Uw schriftelijke zienswijze dient u te richten aan de raad van de gemeente Heiloo, Postbus 1, 1850 AA Heiloo. Vermeld boven aan uw brief het onderwerp waarop uw zienswijze wordt gebaseerd.

Zienswijzen ontwerpbesluit (aanvullend) vaststellen hogere grenswaarden geluid

Wilt u een zienswijze indienen tegen het ontwerpbesluit vaststellen (aanvullende) hogere grenswaarden geluid kan een ieder naar aanleiding van alle stukken – bij voorkeur schriftelijk en goed gemotiveerd – een zienswijze naar voren brengen bij het college van B&W van de gemeente Heiloo. Uw schriftelijke zienswijze dient u te richten aan het college van B&W van de gemeente Heiloo, Postbus 1, 1850 AA Heiloo. Vermeld boven aan uw brief het onderwerp waarop uw zienswijze wordt gebaseerd.

Indien u gebruik wilt maken van de mogelijkheid een mondelinge reactie-zienswijze naar voren te brengen, dan kunt u binnen de genoemde termijn van zes weken een afspraak maken met de projectleider Zandzoom Heiloo, Ruud Wiersum. Ruud is bereikbaar via e-mail op ruudwiersum@debuch.nl.

Tevens zijn er 2 inloopavonden gepland, waarin u informatie kan inwinnen of vragen kan stellen aan het projectteam van het bestemmingsplan Zandzoom Heiloo. De inloopavonden staan gepland op 11 januari en 24 januari 2024.

Meer informatie

Wilt u meer informatie over de inhoud van het ontwerpbestemmingsplan of de procedure? Neem dan voor inhoudelijke vragen contact op met Ruud Wiersum. Voor procedurele vragen kunt u contact opnemen met Sandra Jager van het team Plannen & Projecten, telefoonnummer 088-909 9076 of stuur een email naar sandrajager@debuch.nl.

Heiloo, 20 december 2023