

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 600854

De raad van de gemeente Drechterland;

Overwegende dat:

Het met het oog op de voorbereiding van een gebiedsgericht programma Hoogkarspel Zuid en een daarop volgend omgevingsplan gericht op het stellen van regels in het (gewijzigde) omgevingsplan gemeente Drechterland, wenselijk is te voorkomen dat zich in het visiegebied van Hoogkarspel Zuid ruimtelijke ontwikkelingen voordoen die het gebied minder geschikt maken voor de verwezenlijking van het doel van die regels;

Hiertoe in artikel 4.14 van de Omgevingswet de mogelijkheid wordt geboden een voorbereidingsbesluit te nemen;

Het Ambtiedocument Hoogkarspel Zuid door het college is vastgesteld, nadat de raad op 24 maart 2025 heeft aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben (raadsbesluit Nr. 2025-7), waarmee meer duidelijkheid is ontstaan over de toekomstige functies en ruimtelijke kaders in het gebied;

Op basis van dit Ambtiedocument voor een aantal gronden in het visiegebied is komen vast te staan dat daar niet langer een andere functie is voorzien en nu ook geen verdere intensivering wordt verwacht;

Op grond van artikel 9.5, eerste lid, van de Omgevingswet het voorkeursrecht in dat geval onverwijld dient te worden ingetrokken voor zover niet meer wordt voldaan aan de eisen van artikel 9.1, eerste lid, van die wet;

Het daarbij gaat om specifieke percelen zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende lijst en verbeelding;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 mei 2025
b e s l u i t :

1. Op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet een voorbereidingsbesluit te nemen voor de gronden die zijn aangegeven op de verbeelding met de identificatienaam NL.IMRO.0498.TAMVBHKzuid-VG01, met het oog op de voorbereiding van in het omgevingsplan gemeente Drechterland te stellen regels.
2. Te bepalen dat het verboden is omgevingsplanactiviteiten te verrichten die niet in overeenstemming zijn met de voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit die ertoe strekken te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van in het omgevingsplan te stellen regels.
3. Op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid en artikel 87 van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen aan de raad over het raadsvoorstel, raadsbesluit en de verbeelding tot aan publicatie van het voorbereidingsbesluit.
4. Op grond van het bepaalde in artikel 9.5 lid 1 Omgevingswet over te gaan tot gedeeltelijke intrekking van het op 23 september 2024 vastgestelde voorkeursrecht Hoogkarspel Zuid, en wel alleen voor die percelen die zijn vermeld in de bij dit besluit behorende lijst en tekening, omdat voor die percelen is komen vast te staan dat niet meer wordt voldaan aan de eisen genoemd in artikel 9.1 eerste lid Omgevingswet.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Drechterland in zijn besloten vergadering van 30 juni 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

A. van Langen-Visbeek

de voorzitter

B. Dierstraaten

NL.IMRO.0498.TAMVBHKzuid-VG01 TAM-voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels Hoogkarspel Zuid

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Toepassingsbereik

De voorbeschermingsregels in dit voorbereidingsbesluit zijn van toepassing voor het besluitgebied als vastgelegd in het gml-bestand NL.IMRO.0498.TAMVBHKzuid-VG01, zoals vastgelegd op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>.

Artikel 1.2 Begripsbepalingen

In deze afdeling wordt verstaan onder:

Bestaande bebouwing: bebouwing zoals legaal en feitelijk aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;

Bestaand gebruik: gebruik zoals legaal en feitelijk aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorbeschermingsregels;

Gebiedsgericht programma Hoogkarspel Zuid: Het integrale beleidsmatige en -uitvoerende kader waarin de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkelingen in Hoogkarspel Zuid gecoördineerd en gestuurd worden. Het programma ex afdeling 3.2 Omgevingswet bevat uitgangspunten, doelstellingen en maatregelen ten aanzien van onder andere woningbouw, infrastructuur, duurzaamheid, leefomgeving en voorzieningen, en vormt de basis voor de nadere uitwerking in het gewijzigde omgevingsplan;

't Houterhof: woningbouwplan tussen Houterweg 2 en 4 waar 11 huurwoningen in een woongroep voor 55-plussers en een beheerderswoning worden gerealiseerd en waarvoor het raadsbesluit "Vaststelling bestemmingsplan 't Houterhof, Hoogkarspel (Nr. 2024-59)" op 16 december 2024 is vastgesteld;

Visiegebied Hoogkarspel Zuid: het projectgebied Hoogkarspel Zuid wat aan de noordkant begrensd wordt door de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen, aan de zuidkant door de Westfriisiaweg (N307), aan de westzijde door de Westfriisiaweg (N307) en aan de oostkant door de gemeentegrens Drechterland-Stede Broec;

Voorbeschermingsregels: tijdelijke regels ex artikel 4.14 Omgevingswet die gelden na een voorbereidingsbesluit om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen. Ze beschermen het gebied totdat het nieuwe gewijzigde omgevingsplan van kracht is en strekken ertoe te voorkomen dat de locatie minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het doel van in het omgevingsplan te stellen regels, met een maximum van 1,5 jaar.

Artikel 1.3 Doelen

De voorbeschermingsregels hebben als doel om ruimte te creëren en te behouden voor de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid. In dat kader heeft de raad allereerst op 27 mei 2024 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld (raadsbesluit Nr. 2024-29). Het college heeft vervolgens een bestuurlijke opdracht gekregen om een gebiedsgericht programma op te stellen. Op 23 september 2024 heeft de raad een voorkeursrecht gevestigd om - door het tijdelijk bevroren van de eigendomssituaties - ongewenste grondtransacties en -speculatie te voorkomen en regie en sturing te kunnen blijven voeren op het Visiegebied Hoogkarspel Zuid (raadsbesluit Nr. 2024-41). Daarna heeft het college op 8 april 2025 het Ambitiedocument Hoogkarspel Zuid vastgesteld, nadat de raad op 24 maart 2025 had aangegeven geen wensen en bedenkingen te hebben (raadsbesluit Nr. 2025-7). Deze stappen vormen samen de opmaat naar en onderbouwing voor het vaststellen van de voorbeschermingsregels. Daarbij wordt de planologische situatie tijdelijk bevroren door een verbod op te nemen om zonder omgevingsvergunning daarbij aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het nu geldende omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden. Doel is om Bestaande bebouwing als bedoeld in de begripsbepaling van artikel 1.2 te eerbiedigen. Hetzelfde

geldt voor Bestaand gebruik.

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

Artikel 2.1 Vergunningplicht ruimtelijke activiteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten in het visiegebied Hoogkarspel Zuid:
 - a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van bouwwerken;
 - b. het wijzigen van het gebruik van gronden en bouwwerken;
2. De omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, wordt geweigerd indien de activiteiten naar het oordeel van het bevoegd gezag de locatie minder geschikt maken voor de verwezenlijking van het doel van de in voorbereiding zijnde regels in het omgevingsplan voor Hoogkarspel Zuid.
3. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op Bestaande bebouwing of Bestaand gebruik.
4. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op de ruimtelijke activiteiten toegestaan in het bestemmingsplan voor 't Houterhof (NL.IMRO.0498.BPtHouterhof-VG01), ondanks dat deze nog niet plaatsvinden.
5. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op werkzaamheden die bestaan uit regulier onderhoud of groot onderhoud van wegen en straten, voor zover deze werkzaamheden worden uitgevoerd door of in opdracht van de gemeente Drechterland.

Artikel 2.2 Vergunningplicht uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen of rooien van hoog opgaande of diep wortelende beplantingen en bomen;
 - b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
2. De omgevingsvergunning, bedoeld in het eerste lid, wordt geweigerd indien de activiteiten naar het oordeel van het bevoegd gezag de locatie minder geschikt maken voor de verwezenlijking van het doel van de in voorbereiding zijnde regels in het omgevingsplan voor Hoogkarspel Zuid.
3. Het verbod, bedoeld in het eerste lid, is niet van toepassing op activiteiten die:
 - a. het normale onderhoud en beheer betreffen ten dienste van de functies en activiteiten die op grond van het omgevingsplan gemeente Drechterland zijn toegelaten;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van deze voorbeschermingsregels en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving in het omgevingsplan gemeente Drechterland;
 - c. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken (WIBON);
 - d. zijn toegestaan in het bestemmingsplan voor 't Houterhof, ondanks dat deze nog niet plaatsvinden.

Algemene toelichting

Toelichting op de regeling

De voorbeschermingsregels die het omgevingsplan tijdelijk wijzigen (artikel 4.14 lid 2 Omgevingswet), bestaan uit juridische regels en bijbehorende geografische informatieobjecten (zoals kaarten en locaties). Samen vormen deze het juridisch bindende deel van het besluit. Deze regels zijn bedoeld om te voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden binnen het gebied van het in voorbereiding zijnde gebiedsgerichte programma en omgevingsplan voor Hoogkarspel Zuid, die de realisatie van de toekomstige plannen belemmeren of onmogelijk maken. Met andere woorden, voorbereidingsbescherming is bedoeld om te voorkomen dat gedurende de periode dat de (gewijzigde) vaststelling van een omgevingsplan wordt voorbereid, op basis van het geldende omgevingsplan ontwikkeling kunnen plaatsvinden die het nieuwe, nog vast te stellen planologische regime/omgevingsplanwijziging kunnen frustreren. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de uitleg van de regels.

Opbouw van de regels

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

- Artikel 1.1: Toepassingsbereik. Dit artikel bevat de verwijzing naar de plankaart waarin te zien is op welk gebied het voorbereidingsbesluit van toepassing is.
- Artikel 1.2: begripsbepalingen. Dit artikel bevat de definities van alle relevante begrippen die in het voorbereidingsbesluit worden gebruikt. Door deze begrippen eenduidig vast te leggen, wordt de interpretatie ervan gestandaardiseerd en de duidelijkheid van het besluit vergroot.
- Artikel 1.3: Doelen. Dit artikel beschrijft het doel waarvoor de voorbeschermingsregels zijn vastgesteld. Deze regels wijzigen tijdelijk het omgevingsplan en zijn bedoeld om het gebied te beschermen in aanloop naar de gewenste ontwikkeling in het (gewijzigde) omgevingsplan. In de Memorie van Toelichting (Kamerstukken II 2017/18, 34 986, nr. 3, p. 66) wordt dit als volgt verwoord. *'Het doel van voorbescherming is, in het kort gesteld, het voorkomen van activiteiten die op grond van een geldende regeling nog zijn toegestaan, maar die met de in voorbereiding zijnde nieuwe regeling naar verwachting niet meer of alleen onder restricties zullen zijn toegestaan.'*

Hoofdstuk 2 Voorbeschermingsregels

In dit hoofdstuk zijn de activiteiten opgenomen waarvoor tijdelijk een omgevingsvergunning nodig is. Het gaat om activiteiten die het gebied minder geschikt kunnen maken voor het realiseren van de toekomstige plannen in het omgevingsplan, zoals bedoeld in het daaraan voorafgaande gebiedsgerichte programma Hoogkarspel Zuid.

Het hoofdstuk is als volgt opgebouwd:

- Een opsomming van de activiteiten waarvoor een vergunning nodig is, op basis van artikel 4.14, derde lid, onder a van de Omgevingswet. Op basis daarvan kunnen voorbeschermingsregels inhouden: een verbod of een verbod om zonder omgevingsvergunning daarbij aangewezen activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden;
- De beoordelingsregels die gelden bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Daarbij beoordeelt het bevoegd gezag of de aangevraagde activiteit het gebied belemmert in het bereiken van de doelstellingen van het toekomstige omgevingsplan voor Hoogkarspel Zuid.

Besluit motivering

1. Inleiding

De gemeenteraad heeft in - par. 2.1 ("Wonen") van - het bestuursakkoord van 11 maart 2024 uitgesproken dat de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid hoge prioriteit heeft, met als doel bij te dragen aan de lokale en mogelijk regionale woningbehoefte. De komende jaren wordt gewerkt aan een gebiedsgericht programma waarin wordt onderzocht wie er kan bouwen, wanneer dat kan, en welke

voorzieningen nodig zijn. De wijk moet klimaatadaptief, inclusief en leefbaar zijn, met bijzondere aandacht voor woningen voor senioren, starters en eenpersoonshuishoudens.

De raad heeft op 27 mei 2024 het besluit "Vorbereidingskrediet Hoogkarspel Zuid (2024-29)" vastgesteld.

De raad heeft op 23 september 2024 een voorkeursrecht gevestigd op het visiegebied van Hoogkarspel Zuid (raadsbesluit 2024-41). Op 24 maart 2025 is ingestemd met het Ambitiadocument (raadsbesluit 2025-07), dat op 8 april door het college is vastgesteld. In de verdere uitwerking volgt een scenariokeuze, onder meer met betrekking tot het bedrijventerrein Oosterwijzend en het woningbouwplan 't Houterhof.

Drechterland streeft ernaar om vóór 2030 in totaal 1000 woningen te realiseren, waarvan circa 300 in Hoogkarspel Zuid. De gebiedsontwikkeling start rond het stationsgebied. Een voorstel tot wijziging van het omgevingsplan wordt naar verwachting in 2027 aan de raad voorgelegd.

Om ongewenste ontwikkelingen in de tussentijd te voorkomen, is een voorbereidingsbesluit van kracht. Hiermee worden tijdelijke regels ingesteld die het gebied beschermen in aanloop naar de wijziging van het omgevingsplan. Vanwege technische beperkingen in de software wordt hiervoor gebruikgemaakt van Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM).

Dit voorbereidingsbesluit is genomen op grond van artikel 4.14 van de Omgevingswet. Tegen het besluit staat geen bezwaar of beroep open (bijlage 2 bij de Awb). Indien zich ontwikkelingen voordoen waardoor delen van het gebied buiten de verdere planvorming komen te vallen, kan het besluit voor die gronden worden ingetrokken.

2. Het gebied

Het gebied waarop dit voorbereidingsbesluit betrekking heeft betreft het gehele visiegebied Hoogkarspel Zuid, inclusief de Stationslaan en de kruizing Nieuweweg – Stationslaan. Het gebied waarvoor deze regeling geldt is verbeeld op de kaart die bij dit besluit hoort als bijlage (in pdf) en is te raadplegen via [regels-op-de-kaart](#).

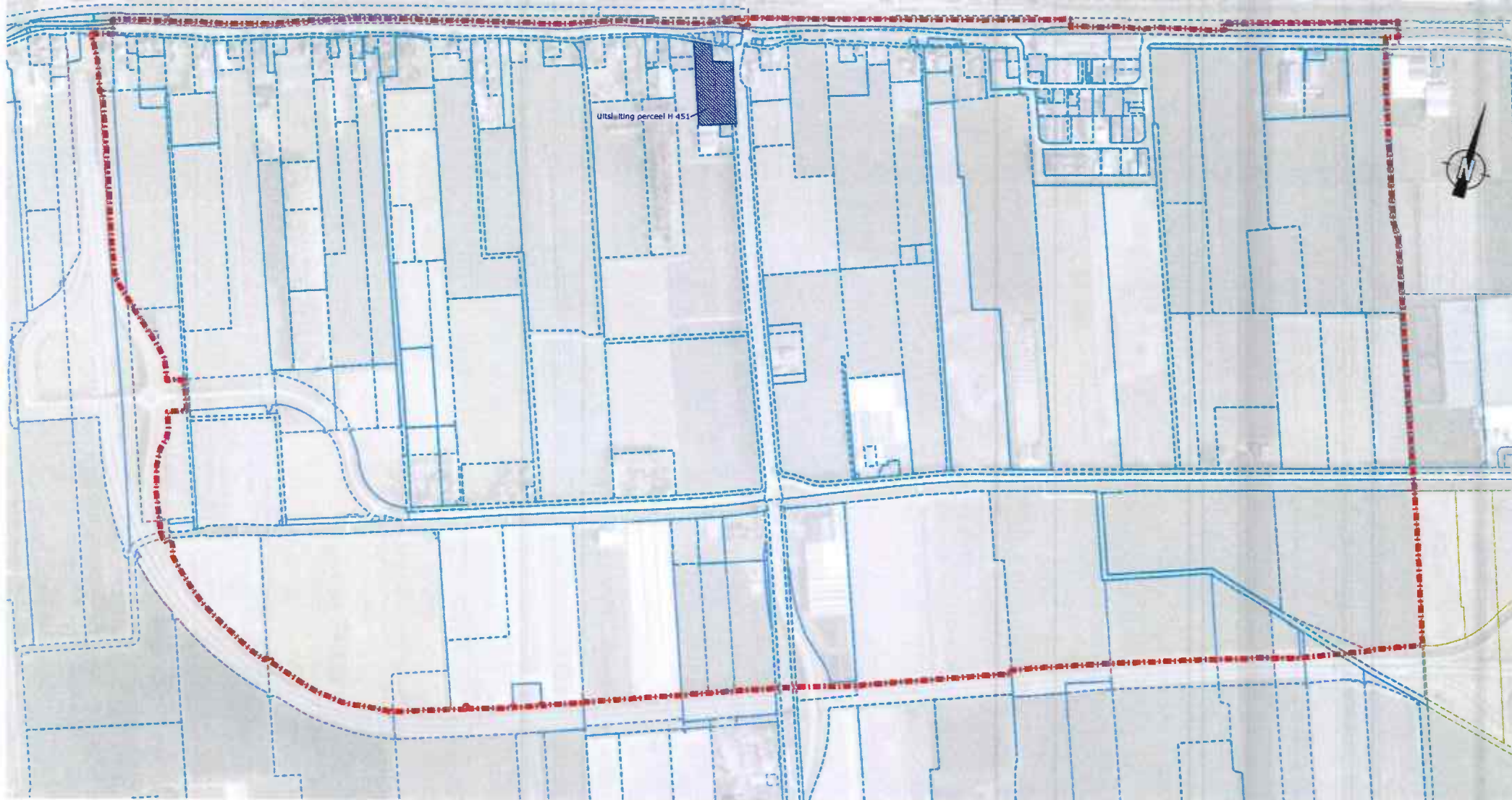
Hoogkarspel Zuid

De gemeente Drechterland werkt aan een gebiedsgericht programma voor Hoogkarspel Zuid. Dit programma vormt het kader voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied. In het programma worden ruimtelijke keuzes gemaakt voor onder andere woningbouw, infrastructuur, groen, duurzaamheid en voorzieningen.

Het programma geeft richting aan de gewenste inrichting van de wijk en bevat uitgangspunten voor het nieuwe omgevingsplan. Daarbij is speciale aandacht voor een toegankelijke, klimaatbestendige en leefbare woonwijk, met ruimte voor verschillende doelgroepen zoals starters, senioren en eenpersoonshuishoudens.

3. Noodzaak voorbeschermingsregels

Het voorbereidingsbesluit heeft tot gevolg dat binnen het aangewezen gebied bepaalde bouwwerken, werkzaamheden en vormen van gebruik tijdelijk worden beperkt, op grond van artikel 4.14, derde lid, van de Omgevingswet. Deze tijdelijke beperkingen zijn noodzakelijk om te voorkomen dat ontwikkelingen plaatsvinden die het gebied minder geschikt maken voor de ontwikkeling van Hoogkarspel Zuid. Deze ontwikkeling is gericht op het realiseren van een toegankelijke, klimaatbestendige en leefbare woongebied, waarin ook maatschappelijke en ruimtelijke functies goed worden ingepast. De voorbeschermingsregels zorgen ervoor dat in de tussentijd geen activiteiten worden ontplooid - die op grond van het geldende omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden - die deze ontwikkeling kunnen belemmeren. Daarmee ondersteunen de regels een zorgvuldige en voorspelbare voorbereiding van de toekomstige wijziging van het omgevingsplan.



Kaart behorend bij besluitvorming gemeenteraad

Kaart behorend bij het besluit van de gemeenteraad Drechterland inzake het vestigen van een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.14 van de Omgevingswet.

Aldus besloten door de gemeenteraad van gemeente Drechterland op 30 juni 2025.

De griffier,

A. van Langen-Visbeek

De voorzitter,

B. Diepstraten

getekend door: B. Appeto	gecontroleerd door: L. Schipper	goedgekeurd:	documentsoort: rekening	saaiweld: GEO-informatie	ordeling: Ruimte
Project Hoogkarspel Zuid (HKZ)					
Onderaard Voorbereidingsbesluit					
					
teksttype: Hoogkarspel Zuid WvG.dgn	datum: 12-05-2025	schaal: 1:1250		formaat: A2	
bestuur: Hoogkarspel Zuid	documentnr: 396105	bladnr: 2	aantal: 3	status: Besluitvorming	