

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering	26 oktober 2026
Voorstelnummer	D1008461
Datum raadsvoorstel	4 september 2026
Portefeuillehouder(s)	L.D. Veerbeek
Commissie	Raadscommissie
Datum commissie	6 oktober 2026
Soort agendering	
Agendapunt	
Team	RO - Plannen
Opsteller	Sandra Jager
Datum B&W besluit	22 september 2026
Bijlagen:	4

Onderwerp : Adviesrecht Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit BOPA- optoppen woongebouw (+ 20 appartementen) De Sonneveld 2 t/m 92 – Het Brugstuk 3 t/m 93 (Ypehove) Heiloo

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad van Heiloo besluit:

1. Het college te adviseren de omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) voor de realisatie van 20 nieuwe koopappartementen aan De Sonneveld 2 t/m 92 – Het Brugstuk 3 t/m 93 (Ypehove) Heiloo, als bedoeld in artikel 16.15 van de Omgevingswet;
2. Dit advies toe te zenden aan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van de verdere, daarmee overeenkomstige besluitvorming op de op 11 december 2025 ingediende aanvraag Omgevingsvergunning zaaknummer Z2025-00009669 voor het renoveren en vergroten van een bestaand woongebouw.

Geheimhouding

X Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Initiatiefnemer Heimstaden/Canvas ontwikkeling is voornemens een bestaand woongebouw aan De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93 in Heiloo uit te breiden met 20 appartementen. Het bestaande pand is binnen de gemeente bekend als het woongebouw 'Ypehove'. Het bestaand gebouw dateert van 1989. In het gebouw zijn in totaal 93 woningen aanwezig, de bedoeling is hier in totaal 20 nieuwe koopappartementen aan toe te voegen door optoppen van de beide hoeken van het bestaande woongebouw en 'het Brugstuk'.

Voorname ontwikkeling past niet binnen het geldende voorschriften van het omgevingsplandeel Heiloo 'Zuidoost'. Een procedure Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is noodzakelijk om 20 nieuwe woningen aan de bestaande aantallen toe te kunnen voegen.

INVLOED KADERS OP KEUZERUIMTE

De keuzeruimte van de raad is begrensd door de gemeentelijke Regeling adviesrecht en verplichte participatie bij afwijkingen van het omgevingsplan. De raad kan uitsluitend invloed uitoefenen op de aspecten die in deze regeling zijn aangewezen, namelijk:

- toevoeging van meer dan 11 woningen => Ypehove + 20 woningen;
- realisatie van meer dan 3 bouwlagen => Ypehove deels ophogen naar 4 lagen;
- een bouwhoogte van meer dan 10 meter => deze wordt met 2 meter overschreden.

Dit betekent dat het adviesrecht van de raad zich beperkt tot een oordeel over deze ruimtelijk-stedenbouwkundige kernaspecten. De raad heeft geen beslissings- of wijzigingsbevoegdheid op andere onderdelen van de aanvraag Omgevingsvergunning, zoals technische uitwerking, welstandsaspecten, milieuonderzoeken of het kostenverhaal. Binnen bovengenoemde begrenzing kan de raad een positief, negatief of voorwaardelijk advies geven over specifiek die onderdelen in het voorgestelde bouwplan. Het college is verplicht dit advies over te nemen.

Negatief bindend Advies

De gemeenteraad is bevoegd om met het recht van amendement negatief te adviseren. Het bindend adviesrecht van uw raad betekent in dat geval dat het college de Omgevingsvergunning (BOPA) moet weigeren. Dit besluit tot weigering moet ter inzage worden gelegd. Tegen een besluit tot weigering van de vergunningaanvraag (als gevolg van een negatief bindend advies van de gemeenteraad) kan beroep worden ingesteld.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het plangebied ligt aan het De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93 te Heiloo. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Heiloo, sectie D, 3626 en 3624.

Onderhavig project betreft de gedeeltelijke renovatie en uitbreiding van een bestaand woongebouw. De renovatie en uitbreiding betreft specifiek het volgende:

- De verlaagde koppen van het gebouw worden met 1 laag opgetopt met in totaal 8 woningen (aan beide hoeken/koppen 4);
- Ter plaatse van het bestaande brugstuk tussen de gebouwen wordt een nieuw bruggebouw gerealiseerd met 12 woningen, waarvan 1 woning de komende periode benut zal worden als nieuwe gemeenschappelijke ruimte tot het gebruik hiervan wordt gestaakt. Daarna zal deze woning worden gerenoveerd en tevens als betaalbare koopwoning worden verkocht;
- Het nieuwe bruggebouw wordt versterkt door toevoeging van nieuwe draagpilaren;

- De twee entree's van het gebouw worden gerenoveerd en krijgen een nieuwe uitstraling.

Ter plaatse van de bestaande bebouwing geldt een bouwhoogte van 12 meter. De verlaagde koppen van het gebouw worden met 1 laag opgetopt met in totaal 8 woningen. Deze optoppingen passen binnen de voorschriften van het huidige omgevingsplandeel Zuidoost. Het nieuwe bruggebouw past niet binnen het ter plaatse geldende omgevingsplan Zuidoost

Concreet is het beoogde bouwplan op de volgende punten in strijd met het ter plaatse geldende omgevingsplandeel Zuidoost:

1. Artikel 13.2 sub a onder 3 bepaalt dat slechts het bestaande aantal woningen is toegestaan. Met dit plan worden echter 20 woningen toegevoegd;
2. Ter plaatse van het bruggebouw over het water wordt het bouwvlak overschreden, namelijk aan beide zijden c.a. 2 meter (zie figuur 1.2, ter plaatse van de rode pijl). Het bruggedeelte is op de verbeelding 10 meter diep. De woningen zijn 14,06 meter diep. Overschrijding is dus ongeveer 4 meter.



Bestaande situatie

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo heeft een positieve grondhouding aangenomen om mee te werken aan de toevoeging van 20 nieuwe appartementen. Om de beoogde woningen mogelijk te maken, dient een planologische procedure doorlopen te worden. Dat betreft de procedure voor het doorlopen van een Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet).

Op grond van de gemeentelijke regeling Adviesrecht en verplichte participatie bij afwijken omgevingsplan is het in dit kader nodig advies te vragen aan de raad.

Stedenbouwkundige inpassing.

In de bestaande situatie is sprake van veroudering, zowel in technische als in ruimtelijk-visuele zin. De entrees hebben een beperkte herkenbaarheid, de overgang tussen privé en openbaar gebied is diffuus en de verblijfskwaliteit rondom het gebouw is voor verbetering vatbaar. Ook ten aanzien van toegankelijkheid en sociale veiligheid liggen er verbeteropgaven.

In de nieuwe situatie voorziet het project in de uitbreiding en renovatie van het huidige wooncomplex Ypehove. De ontwikkeling wordt benut als kans om, naast de toevoeging van woningen, een integrale kwaliteitsverbetering door te voeren aan het bestaande ensemble en de relatie met het omliggende openbaar gebied te versterken. Uitgangspunt voor de planvorming is het behoud van de stedenbouwkundige hoofdstructuur, de positionering van de bouwmassa's en de bestaande maat en schaal. De ingrepen vinden plaats binnen deze gegeven structuur en zorgen voor een zorgvuldige doorontwikkeling van het complex, met respect voor het karakter van de wijk.

Uitbreiding bouwmassa

Een deel van de uitbreiding wordt gerealiseerd door het optoppen van de verlaagde koppen van het gebouw. Deze bouwdelen worden met één bouwlaag verhoogd. Hiermee worden in totaal acht betaalbare (2x4) koopwoningen toegevoegd. Door aan te sluiten bij de bestaande architectuur, geleding en ritmiek van het gebouw blijft de samenhang van het ensemble behouden. Tegelijkertijd wordt met de toevoeging van de extra bouwlaag een doelmatige intensivering van het ruimtegebruik bereikt. Ter plaatse van het huidige brugstuk tussen de twee gebouwdelen wordt een nieuw bruggebouw gerealiseerd. Dit nieuwe volume voorziet in 6 betaalbare koopwoningen en 6 sociale koopwoningen. Totaal 20.

Fietsparkeren en buitenruimte

In samenhang met de uitbreiding wordt ook de ruimte voor het fietsparkeren opnieuw ingericht. De huidige voorzieningen worden zodanig aangepast dat zij beter aansluiten bij de hedendaagse behoefte ten aanzien van capaciteit en gebruiksgemak. Waar noodzakelijk wordt de directe buitenruimte opnieuw ingericht, met aandacht voor logische looplijnen, verblijfskwaliteit en een goede aansluiting op de omgeving. De maatregelen dragen bij aan een versterking van de ruimtelijke samenhang tussen het woongebouw en de Ypesteinerlaan.



Nieuwe situatie

Parkeerbalans

Op het kavel van het woongebouw 'Ypehove' is geen ruimte om in het kader van de nieuwbouw parkeerplaatsen toe te voegen. Hierom is er op verschillende momenten dag/nacht een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd over de beschikbaarheid van bestaande parkeerplaatsen in de bestaande omliggende openbare ruimte. Binnen de straal van 0 – 100 meter vanaf de projectlocatie liggen 149 openbare parkeerplaatsen.

Volgens de opgestelde parkeerberekeningen moeten binnen de straal van 100 meter maximaal 30 parkeerplaatsen aanwezig/beschikbaar zijn op de werkdagnacht. Uit de

resultaten van dit parkeeronderzoek blijkt dat de restcapaciteit op dit moment 37 parkeerplaatsen bedraagt. Dit is voldoende om de parkeerbalans die het toevoegen van 20 sociale en betaalbare koopwoningen en het gemiddelde autobezit met zich meebrengt, te faciliteren.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Gelet op de resultaten van de planbeoordeling en de uitkomst van relevante onderzoeken stelt het college de raad voor in het kader van de BOPA procedure-Adviesrecht, een positief advies uit te brengen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

Niet van toepassing.

RISICO'S

Juridische risico's

- Bezwaar en beroep van omwonenden tegen de BOPA-vergunning kan leiden tot vertraging van het project;
- Motiveringsrisico bij afwijking van beleidskaders (zoals extra bouwlaag of hogere bouwhoogte), wat de vergunning kwetsbaar kan maken in bezwaar of beroep.

Procedurele risico's

- Het adviesrecht van de gemeenteraad kan leiden tot extra voorwaarden of langere besluitvorming;
- Participatierisico: onvoldoende draagvlak of weerstand uit de omgeving kan het proces beïnvloeden.

Toelichting:

De financiële risico's voor de gemeente zijn minimaal, aangezien het een particuliere ontwikkeling betreft en alle kosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Wel bestaan procedurele en juridische risico's, zoals mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures en het adviesrecht van de raad. Deze risico's worden als beheersbaar beschouwd en passen binnen de gebruikelijke kaders voor dit type ontwikkeling.

FINANCIËN

De gemeente en de initiatiefnemer sluiten een anterieure overeenkomst (AOK). In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over kostenverhaal, planuitwerking, verantwoordelijkheden en uitvoering.

Deze AOK legt de juridische, financiële en procedurele afspraken vast tussen gemeente en initiatiefnemer voor de ontwikkeling behorende bij de toevoeging van 20 nieuwe koopwoningen. De gemeente verleent planologische medewerking via een BOPA die financieel wordt afgedekt via de leges; initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het project volledig voor eigen rekening en risico.

Eventuele aanspraken op nadeelcompensatie worden via voornoemde overeenkomst volledig verhaald op initiatiefnemer. Gemeente wordt volledig schadeloos gesteld voor eventuele kosten die voortkomen uit besluiten ten behoeve van het project.

DUURZAAMHEID

Nieuwbouwwoningen moeten onder het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoen aan de nationale BENG-eisen voor energiebehoefte, fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Daarnaast gelden er eisen voor minimale isolatiewaarden, eisen aan ventilatie en materiaal gebonden milieuprestaties (MPG/EPC). Samen vormen deze eisen de minimale duurzaamheidsnormen voor woningbouw onder de Omgevingswet.

In de GoFLo/ETFAL-onderbouwing is het plan getoetst aan het gemeentelijke beleidsplan “Op weg naar klimaat adaptieve en natuur inclusieve gemeenten” (2023–2026). Daaruit blijkt dat het plan op genoemde hoofdthema’s voldoet. In de ‘openbare ruimten’ wordt het pand voorzien van LED-verlichting en sensorlampen.

PARTICIPATIE

Initiatiefnemer heeft op verschillende momenten en in verschillende vormen geparticipeerd; dit is vastgelegd in een participatieverslag. Participatie is voor dit plan verplicht en is gedurende het proces actief vormgegeven.

In de omgevingsvisie van de gemeente Heiloo staat participatie expliciet genoemd als integraal onderdeel van planvorming. Participatie dient te worden toegepast voor plannen en projecten waarvoor een omgevingsplanwijziging of Omgevingsvergunning nodig is.

Ten aanzien van onderhavige planontwikkeling is de gemeentelijke regeling adviesrecht en participatieplicht is participatie door de initiatiefnemer verplicht. Van mei tot en met oktober 2025 is een participatieproces doorlopen met (buurt-)bewoners van Ypehove. Op de volgende momenten is geïnformeerd en geparticipeerd:

Stap 1: Uitnodiging op 30 mei 2025:

- De participatiewebsite ypehoveheiloo.nl is eind mei 2025 live gegaan. Hierop kunnen (buurt-) bewoners van Ypehove zich aanmelden voor bijeenkomsten en actuele informatie vinden, zoals verslagen. Ook kunnen ze e-mails sturen en zich aanmelden voor een e-mailnieuwsbrief voor updates;
- Ongeveer 170 buurtbewoners hebben via de post een uitnodiging ontvangen voor de inloopbijeenkomst op 10 juni.
- Bewoners van Ypehove zijn via Heimstaden uitgenodigd.

Stap 2: Inloopbijeenkomst in Ypehove op 10 juni 2025:

In de gemeenschappelijke ruimte van Ypehove is op dinsdagavond 10 juni 2025 een inloopavond georganiseerd. Op vijf panelen is het plan gepresenteerd. Medewerkers van Canvas en Heimstaden waren aanwezig voor toelichting en vragen. Circa 60 (buurt-) bewoners hebben de bijeenkomst bezocht. Via reactieformulieren en de website zijn in totaal 39 reacties binnengekomen op het plan.

Stap 3: Brainstorm over de gemeenschappelijke ruimte in Ypehove 22 juli 2025:

In het plan voor uitbreiding van Ypehove is ook rekening gehouden met een nieuwe gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners van het complex. Circa 20 bewoners hebben deelgenomen aan de brainstorm waarin we hebben onderzocht of er behoefte is aan een nieuwe gemeenschappelijke ruimte in het nieuwe bruggebouw en zo ja, in welke vorm. Omdat tijdens de brainstorm duidelijk werd dat de meningen over de gemeenschappelijke ruimte sterk verdeeld zijn, is besloten een enquête te organiseren onder alle bewoners van Ypehove.

Stap 4: Enquête over de gemeenschappelijke ruimte in Ypehove: eind september / begin oktober 2025.

- Alle 93 huishoudens in Ypehove hebben de enquête in de bus ontvangen. 48% van de bewoners heeft de enquête ingevuld en hun mening over de ruimte gegeven.

Toelichting:

Met de doorlopen stappen wordt aangesloten bij de verplichtingen uit de gemeentelijke participatieregeling. De bezwaren die geuit zijn geven echter geen aanleiding om geen medewerking te verlenen aan het toevoegen van 20 nieuwe appartementen. De communicatie en participatie zijn inmiddels geborgd via meerdere contactmomenten en bijeenkomsten. De parkeeroplossing voldoet, de bouwhoogte blijft binnen de in het gebied aanvaardbare stedenbouwkundige bandbreedte, en het aantal woningen is passend binnen de gemeentelijke woningbouwopgave.

Op basis hiervan heeft het college geconcludeerd dat de (informeel) geuite bezwaren niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke of verkeerskundige gevolgen die een vergunningsverlening in de weg zouden kunnen staan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

Collegebesluit – College neemt besluit conform advies van de raad (na afgifte adviesrecht)
Publicatie – Publicatie van het besluit in Gemeenteblad en Uitkijkpost

Start bezwaartermijn – De dag na de bekendmaking van het besluit (BOPA vergunning) start de 6-weken bezwaartermijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Aanvraag Omgevingsvergunning ingediend d.d. 11 december 2025, zaaknummer Z2025-0009669;

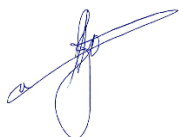
Bijlage 2 - Besluit Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit BOPA- optoppen woongebouw (+ 20 appartementen) De Sonneveld 2 t/m 92 – Het Brugstuk 3 t/m 93 (Ypehove) Heiloo;

Bijlage 2 - Parkeeronderzoek;

Bijlage 3 - GOFLO/ETFAL-onderbouwing;

Bijlage 4 – Raadsbesluit.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



A. Babaoğlu
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester