Fractie Gemeente Belangen Heiloo

| | |
|---|---|
| Ons kenmerk: | D1023784 |
| Zaaknummer: | Z26 285798 |
| Uw brief van: | 1 oktober 2026 |
| Uw kenmerk: | - |
| Datum document: | 20 oktober 2026 |
| Bijlage(n): | - |

**Onderwerp:** **Brief met beantwoording vragen Gemeentebelangen Heiloo (GBH) - BOPA Adviesrecht raad optoppen bestaand woongebouw Ypehove Heiloo (20 koopappartementen), commissie 6 oktober 2026, agendapunt 2**

Geachte fractie van Gemeente Belangen Heiloo,

Op 1 oktober jl. heeft uw fractie schriftelijke vragen gesteld over het agendapunt Adviesrecht raad – BOPA afwijken omgevingsplan optoppen bestaand woongebouw Ypehove met 20 koopappartementen. Hierbij ontvangt u de schriftelijke reactie van het college op deze vragen.

1. De grote Commissie Welstand Kennemerland (welstand) heeft de BOPA op 23 maart 2026 besproken en heeft hierbij een aantal bevindingen, vragen en een pre advies opgesteld (zie bijlage).

   Op welke wijze hebben het college en de initiatiefnemer voldaan aan de bevindingen en vragen van deze commissie? Graag een uitgebreide toelichting.

   *Antwoord*
   Op 23 maart 2026 is door de **Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit** (GAO) een **definitief** advies uitgebracht:

   *Beschrijving*
   Het plan is twee keer eerder behandeld in 2025 in de vorm van collegiaal overleg. De laatste keer achtte de commissie het plan voorstelbaar. Nu ligt een vergunningsaanvraag voor.

   De initiatiefnemer en ontwerper zijn aanwezig om het plan toe te lichten en vertellen puntsgewijs hoe zij aan de slag gegaan zijn met de opmerkingen:

   - In plaats van de gesuggereerde houtplaat is er besloten om toch te kiezen voor een metalen cannelure gevelbeplating die in twee richtingen geplaatst wordt. De kleur wordt licht beige.
   - Bij de indeling van de optoppingen is het gevelritme verbeterd en zijn de vensters uitgevoerd als kleine dakkapellen.
   - De bouwhoogte: er wordt gekozen om een hoogte maken in de woningen die bijna voldoet aan nieuwbouw. Er blijft dus een heel klein sprongetje tussen het bruggebouw ten opzichte van de naastgelegen bouwvolumes.

**GEMEENTEHUIS**
Westerweg 252
1852 AR Heiloo

**POSTADRES**
Postbus 1
1850 AA Heiloo

t (072) 535 66 66
e info@heiloo.nl
i www.heiloo.nl

- Bij de noodtrappen blijft de situatie gehandhaafd en wordt beplanting aangebracht om de situatie fraaier te maken.
- Bij de aansluiting van het bruggebouw op het bestaande metselwerk wordt een kleine knip gemaakt waar ook de hemelwaterafvoer (HWA) in geplaatst wordt, zodat die wegvalt en het volume loskomt van de bestaande bebouwing.
- In de onderdoorgang worden de kolommen zo slank mogelijk uitgevoerd en komt er verlichting met updown lighters die goed bereikbaar zijn wanneer er iets mee aan de hand is. Er wordt hier gekozen voor een lichte houtwolcement beplating welke zowel akoestisch als qua brandveiligheid goed uitwerkt.
- De fietsbergingen aan de voorzijde komen te vervallen en worden buiten als twee losse kleine, houten fietsenvoorziening toegevoegd welke in de geveltekening staan aangegeven.
- Het door de commissie gesuggereerde mossedum dak kan vanwege gewicht en kostenoverwegingen helaas niet meegenomen worden in het ontwerp.

*Bevindingen*
De commissie dankt de aanwezigen voor de heldere toelichting en voor de manier waarop er gereageerd is op de meeste opmerkingen.

De commissie vindt de gevelcompositie nu passend. Het brugstuk vormt nu een helder tussenvolume, ook met de pasvoeg leidt dit tot een duidelijker ingeklemd volume. Het gekozen materiaalgebruik voor het tussenlid komt goed uit de verf. De keuzen voor de onderdoorgang met de slanke kolommen, verlichting en lichte kleuren vormen goede oplossingen.

Dat de bergingen niet uitgebouwd worden maar als losse elementen naast het gebouw worden uitgevoerd en een andere materialisering krijgen dan het hoofdvolume, vindt de commissie voorstelbaar.

De commissie vindt het een klein minpunt dat het hekwerk van de loggia's naar voren steekt en de strakke daklijn onderbreekt. Zij doet de suggestie om hier nog aandacht aan te besteden.

**Conclusie**
De commissie is verheugd dat het plan aangepast is naar aanleiding van haar vorige advies. Zij doet nog **een suggestie** ter verbetering van het plan.

**In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.**

2. Heeft de grote Commissie Welstand Kennemerland na het pre-advies nog een vervolg- c.q. eindadvies uitgebracht? Zo ja dan ontvangen wij graag een kopie hiervan.

   *Antwoord*
   De GAO heeft op 23 maart 2026 een eindadvies uitgebracht, zie ook vraag 1, het advies is bijgevoegd.

3. Wanneer wordt er een besluit genomen op de aanvraag van een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) met zaaknummer Z2026-00002557?

   *Antwoord*
   Dat is nog niet bekend, nog niet alle adviezen zijn ontvangen. Wij willen u er wel op wijzen dat na de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 de aanvrager zelf kan bepalen welke activiteiten en in welke volgorde worden aangevraagd. De bouwactiviteit (technisch) wordt alleen getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving en staat los van de bouwactiviteit (omgevingsplan) en afwijken van regels in het omgevingsplan (in dit geval de Bopa).

4. Waarom wil het college een AOK met Heimstaden Netherlands BV afsluiten nog voordat er een besluit is genomen op de aanvraag van een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) met zaaknummer Z2026-00002557? En indien van toepassing, zonder het eindadvies van de Grote Commissie Kennemerland?

   *Antwoord*
   Een AOK heeft een relatie met de bouwactiviteit (omgevingsplan) en afwijken van regels in het omgevingsplan en juist niet met de bouwactiviteit (technisch). Er ligt een eindadvies van de GAO.

5. Welke maatregelen gaat u treffen om te voorkomen dat de Z2026-00002557 betreffende bouwactiviteiten worden gestart zonder (onherroepelijke) Omgevingsvergunning?

   *Antwoord*
   Wanneer het besluit op de bouwactiviteit (technisch) eerder wordt genomen dan op de bouwactiviteit (omgevingsplan) en afwijken van regels in het omgevingsplan dan zullen wij in het kader van onze zorgplicht de vergunninghouder informeren dat de werkzaamheden niet eerder kunnen starten dan na het kennisnemen van die besluiten.

6. Het college richt het besluit aan Heimstaden Nederland BV. Is dit de juiste contractpartij? Ergo, heeft Heimstaden Nederland BV een mandaat om de AOK af te sluiten? NB; Ypehove kent sinds enige tijd een Vve, het beheer van het complex is uitbesteed aan VZB Vastgoed B.V. in Den Haag en de uitvoerder van de bouwactiviteiten is Canvas.

*Antwoord*
Ja, Heimstaden Nederland B.V. heeft dat mandaat, zij zijn financieel risicodrager ten aanzien van de realisatie van 20 koopappartementen. De Vve wordt onderdeel c.q. medecontractant in de AOK en heeft/krijgt de verantwoordelijkheid zorg te dragen voor het onderhoud nadien.

7. Op welke wijze gaat het college toezicht uitvoeren op de bouwactiviteiten? Graag een toelichting op wie, wanneer en op welke wijze borgt dat de bouwactiviteiten niet afwijken van de Omgevingsvergunning(en)? NB Er is hiervoor sinds 1 januari 2024 een rijksregeling op grond van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (WKB).

   (https://www.rijksoverheid.nl/themas/bouwen-en-wonen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb).

   *Antwoord*
   Het betreft het veranderen en vergroten van een woongebouw. Een woongebouw valt niet onder de kwaliteitsborging bouw. De gemeente zal zelf toezicht houden volgens de uitvoeringsstrategie Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Om deze reden is ook de bouwactiviteit (technisch) ingediend en geen Bouwmelding (kwaliteitsborging bouw).

8. Het optoppen is gebaseerd op de bestaande bouw en netwerkaansluitingen. De aanbouw in het middenstuk (bruggebouw) is feitelijk een nieuw bouwproject. Dienen er voor dit nieuwbouwproject nieuwe electriciteitsnetwerkaansluitingen te worden aangelegd? Zo ja, zijn deze al aangevraagd? En toegekend? NB Sinds kort moeten nieuwe aansluitingen worden gemeld.

   *Antwoord*
   Nee, Heimstaden Nederland B.V. heeft aangegeven de 20 nieuwe koopappartementen te kunnen aansluiten op de huidige netwerkcapaciteit van het bestaande gebouw.

9. Op welke wijze gaat het college de belangen van de zittende bewoners van Ypehove –huurders en kopers- alsmede omwonenden behartigen in geval van overlast, planschade en/of gederfd woongenot, etc? NB De Wet goed verhuurderschap biedt diverse mogelijkheden om Heimstaden Nederland BV aan te spreken op misstanden. Huurders hebben het college hiervan al diverse keren op de hoogte gesteld en zullen dat blijven doen.

   *Antwoord*
   Het gemeentelijke Meldpunt ongewenst verhuurgedrag is niet bedoeld voor reguliere overlast, planschade of gederfd woongenot. Voor planschade is de gemeente

aanspreekpunt, voor gederfd woongenot kan men in eerste instantie terecht bij de verhuurde en als men daar niet uit komt bij de Huurcommissie.

10. Beseft het college dat van de 93 sociale huurwoningen die het complex Ypehove vanaf het begin telde, er nog maar 33 over zijn, en zo ja, hoe denkt het college dat dit past in de nieuwe richtlijnen van het Rijk inzake betaalbare c.q. sociale huurwoningvoorraad?

*Antwoord*
De verhuurder is gerechtigd de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (vrije sector huur), omdat alle woningen in dit complex een maximale huurprijs hebben die boven de liberalisatiegrens liggen. De nieuwe richtlijnen van het Rijk inzake betaalbare en sociale huur staan hier los van.

11. Van de sinds januari 2025 circa 14 vrijgekomen woningen in Ypehove zijn er slechts 5 verkocht Twee  woningen worden nu tegen lagere vraagprijzen aangeboden. Vanwege stagnerende verkopen worden andere vrijkomende woningen nu in de vrije sector verhuurd met  tijdelijke contracten van 1 jaar.  Hoe schat dit college de haalbaarheid van de plannen van Heimstaden voor extra koopappartementen in en acht het college dit in lijn met het rijksbeleid gericht op vergroten van de voorraad betaalbare woningen c.q. sociale huur?

*Antwoord*
Het is niet aan het college om de markttechnische haalbaarheid van een plan van een initiatiefnemer te beoordelen. Het betreft hier het toevoegen van betaalbare woningen. Er is vraag naar appartementen in dit segment.

12. Beseft het college dat het voornemen van Heimstaden Nederland BV  om de 20 nieuw te bouwen appartementen te verkopen (zoals bij brief gemeld aan de huurders in november 2025) weinig realistisch is? Ergo, wat is het doel van het college met deze AOK en BOPA?

*Antwoord*
Het is niet aan het college om een oordeel te vellen over de afzetmogelijkheden van nieuw te bouwen woningen dit is geheel aan de initiatiefnemer. Het doel van het college met de AOK en BOPA is het toevoegen van in totaal 20 sociale/betaalbare koopappartementen aan de woningvoorraad in Heiloo.

**Tot slot**
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met de planbegeleider van het team RO plannen, Sandra Jager. Zij is te bereiken via het telefoonnummer 088 9099076 of per mail naar info@heiloo.nl. Wilt u bij correspondentie het kenmerk Z26 285798/D1023784 vermelden?

Met vriendelijke groet,

A. Babaoglu
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester