

RAADSVOORSTEL	
Raadsvergadering	26 januari 2026
Voorstelnummer	D919230
Datum raadsvoorstel	18 november 2025
Portefeuillehouder(s)	Ronald Vennik
Commissie	Ja
Datum commissie	12 januari 2026
Soort agendering	Adviesrecht
Agendapunt	BOPA – plan Westerweg 226 (+33 appartementen)
Team	RO - Plannen
Opsteller	Rico Hofman
Datum B&W besluit	2 december 2025
Bijlagen:	10

Onderwerp : BOPA – plan Westerweg 226

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad van Heiloo besluit:

1. Een bindend advies uit te brengen over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) voor de realisatie van 33 sociale huurappartementen aan de Westerweg 226, 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 vergunningaanvraag.

Geheimhouding

x Nee

RAADSVOORSTEL

INLEIDING

Initiatiefnemer GTP Vastgoedontwikkeling B.V. heeft in 2023 het perceel Westerweg 226 verworven met het plan om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en een appartementengebouw met 33 sociale huurwoningen te realiseren. De ontwikkeling past niet binnen het geldende omgevingsplan Heiloo Noord-West, waarin de bestemming Bedrijf (met dubbelbestemming Waarde–Archeologie 1) en Verkeer is opgenomen. Een BOPA is daarmee noodzakelijk.

Op grond van de gemeentelijke participatie- en adviesregeling is het college verplicht de gemeenteraad om advies te vragen, omdat het plan:

1. meer dan 11 woningen toevoegt;
2. meer dan 3 bouwlagen omvat;
3. een bouwhoogte van meer dan 10 meter mogelijk maakt.

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;
- realisatie van meer dan 3 bouwlagen;
- een bouwhoogte van meer dan 10 meter.

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 omgevingsvergunning, zoals technische uitwerking, welstandsaspecten, milieuonderzoeken of het kostenverhaal. Binnen deze begrenzing kan de raad een positief, negatief of voorwaardelijk advies geven over het plan. Het college is verplicht dit advies over te nemen.

TOELICHTING OP HET VOORSTEL

Het plan

Het bestaande bedrijfsgebouw maakt plaats voor een appartementencomplex met 33 woningen. De ontwikkeling omvat de realisatie van 33 sociale huurappartementen in het centrum- en stationsgebied van Heiloo. Het nieuwe gebouw krijgt een L-vorm, zodat de parkeerplaatsen uit het zicht kunnen worden gesitueerd. Het ontwerp bestaat uit vier bouwlagen, waarbij de vierde laag iets wordt teruggelegd en niet de volledige footprint beslaat.

In het gebouw komen onder meer een lift, gemeenschappelijke bergingen en buitenruimtes. In totaal worden 24 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Het ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit (GAO). Hoewel de structuurvisie voor Heiloo in principe uitgaat van maximaal drie bouwlagen, wordt in dit plan een vierde bouwlaag voorgesteld. Deze extra bouwlaag is stedenbouwkundig

goed inpasbaar, omdat zij ondergeschikt is vormgegeven en terugligt ten opzichte van de overige bouwmassa. Bovendien stond de bestaande bedrijfsbestemming al een bouwhoogte van 13 meter toe, waardoor de voorgestelde bouwhoogte binnen de eerder toegestane maatvoering blijft.

De ligging aan de brede Zeeweg, in een omgeving met meerdere appartementengebouwen en op korte afstand van het station, maakt dit een logische locatie voor een stedenbouwkundig accent. Binnen het stationsgebied zijn vier bouwlagen bovendien niet ongebruikelijk. Als hoekgebouw versterkt het ontwerp de ruimtelijke kwaliteit van de entree van het centrumgebied. Met de realisatie van 33 sociale huurappartementen levert het plan daarnaast een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid en de lokale woningbouwopgave. Het blijft daarbij een gegeven dat vier bouwlagen de mogelijkheid bieden om meer woningen te realiseren.

Wonen en afspraken

Alle 33 woningen vallen binnen de sociale huursector (categorie 1 en 2, met een huurprijs tot maximaal € 900,07 in 2025). De gemaakte afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Voor de woningen geldt een instandhoudingsverplichting van 20 jaar en zij dienen in beginsel te worden geëxploiteerd door een woningbouwcorporatie.

Parkeren en openbare ruimte

Voor de ontwikkeling worden in totaal 24 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2025. De parkeerplaatsen zijn grotendeels op eigen terrein en zoveel mogelijk uit het zicht gesitueerd. Daarnaast voorziet het plan in een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte, passend bij de groene uitstraling van Heiloo. Dit betreft onder meer de aanleg van een ontsluitingsweg naar de Matthijs Zonderhuisweg, de plaatsing van onder- of bovengrondse vuilcontainers, ruimte voor een trafostation, en het herstel van de gronden langs de Zeeweg. De uitvoering wordt afgestemd met de projectleider van de reconstructie van de Zeeweg, zodat beide projecten op elkaar aansluiten.

Milieu en leefomgeving

De relevante milieuonderzoeken zijn uitgevoerd en door de Omgevingsdienst beoordeeld. Uit de onderzoeken naar bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en trillingen blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Daarnaast zijn diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een akoestisch onderzoek, een onderzoek naar trillingen, een verkennend archeologisch onderzoek en een QuickScan natuur en een stikstofonderzoek. Uit deze onderzoeken volgt dat er geen nadelige effecten zijn op Natura 2000-gebieden. Daarmee is de ruimtelijke onderbouwing compleet en wordt geconcludeerd dat het plan uit milieukundig oogpunt uitvoerbaar is.

DOOR HET COLLEGE OVERWOGEN ALTERNATIEVEN

Gelet op het voorgaande en de zorgvuldige voorbereiding wordt voorgesteld een positief advies uit te brengen.

REGIONALE SAMENWERKING EN COULEUR LOCALE

N.v.t.

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.

Omgevingsrisico's

- Archeologie: na sloop moet nog een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Dit kan leiden tot aanvullende eisen of maatregelen.

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. Daarnaast zijn er omgevingsrisico's, waaronder mogelijke archeologische vervolgvplichtingen nadat het bestaande gebouw is gesloopt. 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. In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd over kostenverhaal, planuitwerking, verantwoordelijkheden en uitvoering.

Doel en reikwijdte

De overeenkomst legt de juridische, financiële en procedurele afspraken vast tussen gemeente en initiatiefnemer voor de ontwikkeling van 33 sociale huurappartementen aan de Westerweg 226. De gemeente verleent planologische medewerking via een BOPA; initiatiefnemer ontwikkelt en realiseert het project volledig voor eigen rekening en risico.

1. Rollen en verantwoordelijkheden

Initiatiefnemer

Ontwikkelt, werkt uit en realiseert het bouwplan, inclusief alle benodigde onderzoeken, planonderbouwingen en vergunningaanvragen.

Gemeente

Toetst het plan binnen haar publiekrechtelijke kaders en doorloopt de noodzakelijke planologische procedures (waaronder de BOPA).

2. Kostenverhaal

- Het project valt onder de **verplichte regeling voor kostenverhaal** uit de Omgevingswet.
- **Alle gemeentelijke kosten** die samenhangen met voorbereiding, toetsing en besluitvorming worden volledig verhaald op initiatiefnemer.
- Initiatiefnemer draagt daarnaast alle kosten voor: o onderzoeken en planonderbouwingen
- bezwaar- en (eventuele) beroepsprocedures
- bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en structurele gemeentelijke beleidskaders
- werkzaamheden aan openbare ruimte, aansluitingen en nutsvoorzieningen
- watercompensatie en overige uitvoeringseisen
- Voor nakoming wordt een **waarborgsom** verstrekt. De afhandeling hiervan is gekoppeld aan projectmijlpalen.

3. Programma en voorwaarden

Realisatie van **33 sociale huurappartementen** met instandhoudingsverplichting.

Parkeren conform de geldende **Nota Parkeernormen Heiloo 2025**.

Uitvoering moet voldoen aan de relevante beleidskaders (o.a. stedenbouw, verkeer, groen, ecologie, archeologie, water).

Openbare ruimte en nutsvoorzieningen worden volgens gemeentelijke eisen gerealiseerd.

4. Planologisch proces

Gemeente verleent medewerking door het doorlopen van de BOPA-procedure.

Initiatiefnemer moet binnen een vastgestelde termijn na de planologische medewerking de omgevingsvergunning aanvragen.

Gemeente kan het planologisch besluit intrekken wanneer realisatie uitblijft.

5. Nadeelcompensatie

Eventuele aanspraken op nadeelcompensatie worden volledig verhaald op initiatiefnemer.

Gemeente wordt volledig schadeloos gesteld voor eventuele kosten die voortkomen uit besluiten ten behoeve van het project.

6. Grond en goederenrechtelijke bepalingen

Perceelsdelen worden tussen gemeente en initiatiefnemer uitgewisseld ten behoeve van openbare ruimte en benodigde voorzieningen.

Initiatiefnemer neemt **kwalitatieve verplichtingen** op ten aanzien van o.a. parkeren, leidingen, nutsvoorzieningen en instandhouding van sociale huur.

Bij eigendomsoverdracht worden de verplichtingen doorgelegd aan rechtsopvolgers (kettingbeding).

7. Civieltechnische uitvoering

Bouw- en woonrijp maken wordt volledig door initiatiefnemer uitgevoerd en gefinancierd.

Bestekken voor civiele werkzaamheden worden ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.

Openbare ruimte wordt pas overgedragen nadat deze voldoet aan gemeentelijke kwaliteitseisen.

DUURZAAMHEID

Nieuwbouwwoningen moeten onder het Bbl voldoen aan de nationale BENG-eisen voor energiebehoefte, fossiel energiegebruik en het aandeel hernieuwbare energie. Daarnaast gelden de TOjuli-eis tegen oververhitting, minimale isolatiewaarden, eisen aan ventilatie en

materiaalgebonden milieuprestaties (MPG). Aansluiting op aardgas is niet toegestaan. Samen vormen deze eisen de minimale duurzaamheidsnormen voor woningbouw onder de Omgevingswet.

In de GOFLO-onderbouwing is het plan getoetst aan het gemeentelijke beleidsplan “Op weg naar klimaatadaptieve en natuurinclusieve gemeenten” (2023–2026). Daaruit blijkt dat het plan op drie hoofdthema’s voldoet.

Wateroverlast wordt beperkt door waterdoorlatende verharding, groene zones, infiltratievoorzieningen, groene daken en een aanzienlijke vermindering van verhard oppervlak.

Hittestress wordt tegengegaan door extra groen en schaduwbreng, toepassing van lichtgekleurde en reflecterende materialen en een inrichting die luchtstroming bevordert.

PARTICIPATIE

De ontwikkelaar 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.

Momenten & frequentie

In totaal vonden **zeven** contactmomenten plaats:

1. Introductiebrief (14 april 2023)
2. Vervolgbrief met uitnodiging informatieavond (21 februari 2024)
3. Locatiebrief (11 maart 2024)
4. **Informatieavond** (13 maart 2024; 35 adressen aanwezig)
5. Schriftelijke reactie en beantwoording VvE De Dennenkroon (mei–juli 2024)
6. Digitale **nieuwsbrief** (29 juli 2024)
7. **Afsluitende informatiemiddag** (2 oktober 2024; 17 adressen, plus raadsleden en geïnteresseerden) 2024-11-15 Participatieverslag.

Wijze van participatie

- Schriftelijke communicatie (brieven, nieuwsbrief).
- Website over het plan
- Publieke bijeenkomsten (informatieavond + informatiemiddag).
- Presentatie van schetsontwerp, definitief ontwerp en schaduwstudies.
- Mogelijkheid voor reacties via formulieren, website en e-mail.
- Actieve beantwoording van vragen door initiatiefnemer.

Omgang met reacties

Reacties betroffen vooral bouwhoogte, privacy, schaduwwerking, massa, woningprogramma en parkeren. Hiermee is als volgt omgegaan:

- Reacties zijn inhoudelijk beoordeeld en waar mogelijk **verwerkt in het ontwerp**.
- Aangebrachte aanpassingen omvatten onder meer: o herpositionering en opsplitsing van het dakterras;
- extra ramen aan parkeerzijde;
- toevoeging van extra groen en groene erfafscheidingen;
- halfverharding op parkeerterrein;
- extra ontmoetingsplekken.

- Reacties van de VvE zijn afzonderlijk beantwoord en met gegevens over afstand, privacy en schaduw onderbouwd.
- Tijdens de afsluitende informatiemiddag zijn opnieuw vragen behandeld en zorgen toegelicht.

(bronnen: participatieverslag Westerweg 226, Heiloo)

Bezwaren

Daarnaast hebben enkele omwonenden zich rechtstreeks tot de gemeente gewend, wat heeft geleid tot een gesprek tussen de portefeuillehouder en een groep van circa tien omwonenden. Ook de gebiedsregisseur is nauw betrokken bij het contact tussen gemeente en omwonenden. De ingebrachte bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

- **Gebrek aan communicatie en participatie**
- **Zorgen over parkeerdruk** in de omgeving
- **Bezwaren tegen de bouwhoogte** van het beoogde appartementencomplex
- **Bezwaren tegen de beoogde doelgroep** (sociale woningbouw)
- **Onvrede over het aantal woningen** (33), dat hoger ligt dan het aantal genoemd in de wijzigingsbevoegdheid van het geldende bestemmingsplan
- **Vermeende tegenstrijdigheid** tussen het geplande verkeersbeleid (reconstructie Zeeweg) en de toename van het aantal woningen

Toelichting:

De aangedragen bezwaren zijn zorgvuldig beoordeeld en hebben, waar relevant, geleid tot aanpassingen en verduidelijkingen in het plan en het participatieproces. Hiermee wordt aangesloten bij de verplichtingen uit de gemeentelijke participatieregeling. De bezwaren geven echter geen aanleiding om de ontwikkeling niet voort te zetten. De communicatie en participatie zijn inmiddels geborgd via meerdere contactmomenten en bijeenkomsten. De parkeeroplossing voldoet aan de Nota Parkeernormen 2025, de bouwhoogte blijft binnen de in het gebied aanvaardbare stedenbouwkundige bandbreedte, en het aantal woningen is passend binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. Het betreft bovendien sociale huur, waarvoor in Heiloo een aantoonbare behoefte bestaat. Ook de relatie met de reconstructie van de Zeeweg is beoordeeld; deze vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Op basis hiervan concludeert het college dat de ingediende bezwaren niet leiden tot onaanvaardbare ruimtelijke of verkeerskundige gevolgen en de vergunningsverlening niet in de weg staan.

UITVOERING, PLANNING EN ORGANISATIE

2 december 2025 – college stemt in met voorleggen vergunning aan raad

12 januari 2026 – Behandeling in de commissie

26 januari 2026 – Behandeling en besluitvorming in de gemeenteraad

Collegebesluit – College neemt besluit conform advies van de raad (direct aansluitend)

Publicatie – Publicatie van het besluit in Gemeenteblad en Uitkijkpost

Start bezwaartermijn – De dag na publicatie start de bezwaarperiode van 6 weken

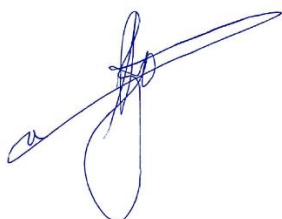
BIJLAGEN (6 documenten)

1. GOFLO-onderbouwing
2. Impressieboekje
3. Doorsneden
4. Gevelaanzichten
5. Situatietekening gewijzigd begane grond DO
6. Participatieverslag

ACHTERLIGGENDE DOCUMENTEN

N.v.t.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



A. Babaoğlu
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester