Fractie Gemeente Belangen Heiloo

Ons kenmerk:	D1025996
Zaaknummer:	Z26 285798
Uw brief van:	9 oktober 2026
Uw kenmerk:	
Datum document:	21 oktober 2026
Bijlage(n):	1

Onderwerp: Brief met beantwoording aanvullende vragen Gemeentebelangen Heiloo - BOPA Adviesrecht raad Ypehove optoppen bestaand woongebouw

Geachte Fractie,

Op 9 oktober jl. heeft uw fractie aanvullende 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 aanvullende vragen.

1. Wat is de status van de AOK die het college ten behoeve van de BOPA Ypehove wil afsluiten; is het nog een concept of is deze reeds ondertekend? Gemeentebelangen Heiloo verzoekt hierbij om –desnoods onder geheimhouding- een kopie van de concept dan wel de getekende AOK inclusief alle bijlagen.

Antwoord:
Op dit moment wordt er nog onderhandeld met de initiatiefnemer over de laatste inhoudelijke onderdelen van de AOK. Gedurende het stadium van de onderhandelingen is het -gelet op de belangen van beide partijen - niet gebruikelijk om een concept van de AOK met bijlagen onder geheimhouding te delen.

2. Indien de AOK nog niet definitief is, is het college bereid om daarin of in een aanvullend contract, het volgende mee te nemen:

a. meerjaren onderhoudsplan inclusief bijbehorende financiële prognose (het gaat om veel meer dan asbest!)

Antwoord:
Een bepaling over meerjarenonderhoud van het gebouw valt buiten de reikwijdte van de AOK. Dit is een wettelijke verantwoordelijkheid van de gebouweigenaar de Vereniging van Eigenaars De Sonneveld 2 tot en met 92 (even nummers) en Het Brugstuk 1 tot en met 93 (oneven nummers). Deze VvE is op grond van artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek (BW) verplicht een reservefonds aan te houden van tenminste 0,5 % van de herbouwwaarde van het gebouw of het bedrag dat in een Meerjarenonderhoudplan (MJOP) door de algemene vergadering van eigenaars is vastgesteld.

b. afspraken inzake het (behoud van het) aantal sociale huurwoningen in zowel de nieuwbouw als de oudbouw.

Antwoord:
Deze afspraken maken geen onderdeel uit van de AOK. De nieuwbouw (middels optopping) ziet op de realisatie van twintig koopwoningen bestaande uit zes sociale koopwoningen (categorie 2) en veertien middeldure koopwoningen (categorie 3). De

instandhoudingsverplichtingen zoals opgenomen in de Verordening doelgroepen Heiloo 2020 gelden voor sociale en middeldure huurwoningen en niet voor sociale en middeldure koopwoningen.

c. afspraken inzake overlast en planschade van zittende bewoners en omwonenden.

Antwoord:
Een bepaling over het verhalen van de kosten van nadeelcompensatie (voorheen planschade) maakt onderdeel uit van de AOK (art. 12). Ook is een bepaling opgenomen over de beperking van overlast voor omwonenden (art. 16).

3. Wie is de eigenaar van de grond waarop de uitbreiding van de fietsenstalling en de hal is voorzien?

Antwoord:
De eigenaar van de grond waarop de uitbreiding wordt gerealiseerd is VvE/Heimstaden.

4. Indien de gemeente Heiloo hiervan eigenaar is/was, verzoeken wij om een toelichting over de verkoop met vermelding van datum grondtransactie en naam nieuwe eigenaar.

Antwoord:
Niet van toepassing, er wordt geen gemeentegrond verkocht.

5. Wanneer wordt er een besluit genomen op de aanvraag van een Omgevingsvergunning Bouwactiviteit (technisch) met zaaknummer Z2026-00002557? Wij vernemen graag zo spoedig mogelijk uw antwoorden.

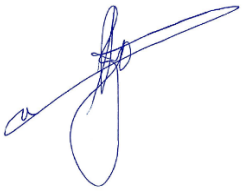
Antwoord:
Dat is nog niet bekend. Wel is het streven dit gelijk of vrij snel na het besluit op de bouwactiviteit (ruimtelijk) te nemen.

6. De aanvraag (Z2026-00002557) is op 17 maart 2026 ingediend. De beslistermijn van Z2026-00002557 is vervolgens verlengd. Normaal is de verlengingstermijn deze 6 weken tenzij sprake is van een complexe aanvraag. Wat maakt deze aanvraag zo complex? Graag een toelichting.

Antwoord:
De beslissing op de aanvraag is nog niet genomen, omdat nog niet op alle onderdelen aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Wel zitten we in de afrondende fase.

Tot slot
Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met het Klantcontactcentrum (KCC) van de gemeente, te bereiken op telefoonnummer (072) 535 66 66 of stuur een mail naar info@heiloo.nl. Wilt u bij correspondentie het kenmerk Z26 285798/D1025996 vermelden?

Met vriendelijke groet,





A. Babaoglu
secretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester