

Heimstaden Netherlands B.V.
Herikerbergweg 181
1101 CN AMSTERDAM

Ons kenmerk: D2026-00060910
Zaaknummer: Z2025-00009669
Uw brief van:
Uw kenmerk: 2025121100956
Verzenddatum: 28 oktober 2026
Bijlage(n): 51

Onderwerp: Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Bosch,

Op 11 december 2025 stuurde u ons een aanvraag voor een Omgevingsvergunning. Deze gaat over het veranderen en vergroten van het woongebouw 'Ypehove' (8 en 12 appartementen) op het perceel De Sonneveld 42a, 42b, 68a, 68b, 76a tm 76d, 86a en 86b en Het Brugstuk 29a, 29b, 55a, 55b, 81a, 81b en 91a tm 91d (De Sonneveld 2 t/m 92 en Het Brugstuk 1 t/m 93) in Heiloo. In deze brief leest u ons besluit op uw aanvraag.

U krijgt een omgevingsvergunning voor een deel van de activiteiten

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan;
- Sloopwerkzaamheden aan bouwwerken.

Voor de volgende activiteiten krijgt u een omgevingsvergunning:

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan);
- Afwijken van regels in het omgevingsplan.

Deze activiteiten voldoen aan de regels die hiervoor gelden. Wij verlenen u daarom de gevraagde vergunning voor deze activiteiten. Dit doen wij op basis van de Omgevingswet (artikel 5.1 van de Omgevingswet) en de stukken die u heeft aangeleverd bij uw aanvraag. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

Voor de volgende activiteit krijgt u een vrijstelling:

- Sloopwerkzaamheden aan bouwwerken.

Voor deze activiteiten is geen Omgevingsvergunning nodig. Voor deze activiteiten kunnen wij daarom geen vergunning verlenen en dus wijzen wij de aanvraag voor deze activiteit af. Dit doen wij op basis van de Omgevingswet (artikel 5.1 van de Omgevingswet) en de stukken die u heeft aangeleverd bij uw aanvraag. De bijbehorende gewaarmerkte stukken maken deel uit van dit besluit.

In de onderbouwing bij dit besluit leest u verder per activiteit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

U mag nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden moet u nog, voor zover wij kunnen nagaan, voor de volgende activiteiten een vergunning aanvragen of een melding indienen via het Omgevingsloket:

- Een vergunning voor de Bouwactiviteit (technisch). Deze aanvraag is ingediend en bekend bij ons onder zaaknummer Z2026-00002557;
- Melding sloopwerkzaamheden.

Wij verbinden een voorschrift aan de vergunning

Aan deze omgevingsvergunning is het volgende voorschrift verbonden:

- Minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden op de bouwplaats dient er een startbespreking plaats te vinden met onze toezichthouder.

Start en gereed melden van de werkzaamheden

Wij verzoeken u de start van de (ontgravings-)werkzaamheden minimaal twee werkdagen van tevoren bij ons te melden. Meld ons ook direct wanneer de werkzaamheden zijn voltooid. Dit kunt u doen door een e-mail te sturen naar administratievth@debuch.nl.

U kunt de vergunning na vandaag gebruiken (artikel 16.79 lid 1, onder a Omgevingswet)

Let op dat u wel aan het voorschrift voldoet. Wij adviseren u echter te wachten met de werkzaamheden totdat uw vergunning onherroepelijk is. Dit is het moment dat de termijn voor bezwaar of beroep is verlopen en niemand hier gebruik van heeft gemaakt. Of wanneer iemand wel bezwaar of beroep heeft ingediend en hierover een uitspraak is gedaan. Meer informatie over bezwaar of beroep leest u onder het kopje "Bezwaarclausule".

Besluit u om eerder te beginnen, dan is dit voor eigen risico. Dit risico kan zijn dat u het uitgevoerde werk weer ongedaan moet maken, bijvoorbeeld na uitspraak van een rechter.

Voor het behandelen van een aanvraag betaalt u kosten

Dit staat in de legesverordening. Voor het betalen van de kosten ontvangt u binnenkort een rekening van het bedrijf Cocensus. Cocensus verstuurt de rekening namens de gemeente.

Wij maken dit besluit bekend

Dit komt op de website www.officielebekendmakingen.nl. Daarnaast plaatsen we dit op de gemeentepagina van een lokaal huis-aan-huis blad.

Als u vragen heeft kunt u contact met ons opnemen

U kunt ons bereiken via e-mail administratievth@debuch.nl of het algemene telefoonnummer van gemeente Heiloo 072 535 6666 / 14 072.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van gemeente Heiloo

A. Babaoğlu
gemeentesecretaris

M. ten Bruggencate
burgemeester

Aandachtspunten (waar verder mee rekening te houden)

1. Hoewel de omgevingsvergunning is verleend, kan ook andere wet- of regelgeving op uw activiteit van toepassing zijn, bijvoorbeeld het Burgerlijk wetboek. In het Burgerlijk wetboek staat onder andere het burendrecht opgenomen. Het burendrecht gaat over rechten en verplichtingen die u als burensamenwoner naar elkaar heeft.
2. Mogelijk heeft u een vergunning nodig voor een flora- en fauna activiteit. Op basis van een quickscan soortenbescherming of natuurtoets kunt u nagaan of deze vergunningplicht ook voor uw initiatief van toepassing is. Voor meer informatie zie [Flora- en fauna-activiteit | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#).
3. Schade aan de openbare ruimte, ten gevolge van de werkzaamheden, wordt op kosten van de vergunninghouder hersteld.
4. Bouwmaterialen, bouwtoestellen en -werktuigen plaatst u bij voorkeur op eigen terrein. Wanneer dit niet mogelijk is, vraagt u de gemeente om toestemming. Kijk voor meer informatie over dit [onderwerp](#) op onze [website](#).
5. Ter voorkoming van schade en ongelukken adviseren wij vóór aanvang van de werkzaamheden bij de nutsbedrijven informatie op te vragen over de ligging van (aansluit)kabels en -leidingen (www.klicmelding.nl).
6. Als er bij de sloopactiviteit meer dan 10 m³ sloopafval vrij komt dan moet u ten minste vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingswet.overheid.nl.
7. Heeft u een bouwwerk (woning en/of bijgebouw) van voor 1994, dan is het aannemelijk dat er asbesthoudend materiaal is toegepast.
In dat geval geldt een verplichting om voorafgaand aan sloopwerkzaamheden een asbestinventarisatie door een gecertificeerd bedrijf te laten uitvoeren.
Als uit de inventarisatie blijkt dat u asbesthoudend materiaal moet verwijderen dan moet u ten minste vier weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingswet.overheid.nl.

Onderbouwing Omgevingsvergunning

Hieronder leest u de toelichting over welke procedure is gevolgd en per activiteit hoe wij tot dit besluit zijn gekomen.

1. Procedure

Dit besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure (artikel 16.62 en 16.64 lid 1 van de Omgevingswet).

De aanvraag is ontvangen op 11 december 2025.

De beslistermijn voor de aanvraag is 8 weken.

Op 21 januari 2026 is een verzoek tot het indienen van aanvullende gegevens verzonden (artikel 4:5 Algemene wet bestuursrecht).

Op 10 maart 2026 zijn alle gevraagde gegevens ontvangen (artikel 4:15 Algemene wet bestuursrecht).

Op 6 augustus 2026 is de aanvraag op ondergeschikte onderdelen aangepast. Reden hiervoor was het advies van Beheer Openbare Ruimte over de kolommen van de draagconstructie van het bruggebouw tussen de twee woongebouwen.

Reacties/zienswijzen in reguliere procedure

Over de aanvraag zijn 2 (informele) reacties ontvangen. Eén reactie over het parkeeronderzoek (28 december 2025) en één reactie (7 januari 2026) dat de aanvraag juridisch onhoudbaar is.

De ingediende zienswijze met datum 7 januari 2026 ziet toe op zorgplicht, huurgenot en goed verhuurderschap. Geen van deze onderwerpen hebben betrekking op de BOPA aanvraag voor het toevoegen van 20 (koop)appartementen. Genoemde thema's betreffen de bestaande bebouwing, hetgeen onder aandacht is bij het beleidsteam Wonen.

De op 28 december 2025 ingediende zienswijze over het parkeeronderzoek is beoordeeld. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het parkeeronderzoek en de uitkomst van het onderzoek.

De reactie/zienswijze hebben niet geleid tot aanpassing van de aanvraag. De briefschrijvers zullen een schriftelijke reactie ontvangen.

U heeft aan participatie gedaan

Op het verzoekformulier heeft u aangegeven dat u aan participatie (artikel 7.4 Omgevingsregeling) heeft gedaan. De uitkomst hebben wij meegenomen bij de beoordeling van het plan. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

2. Beoordeling/motivering per activiteit

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT MET BETREKKING TOT BOUWWERKEN

(Omgevingswet 5.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.

Uw aanvraag is getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Heiloo

Het plan voldoet niet aan het omgevingsplan van gemeente Heiloo.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan “Zuid-oost” is van toepassing

Dit met de bestemmingen “Tuin” (artikel 10), “Water” (artikel 12) en “Wonen” (artikel 13) en dubbelbestemming “Waarde – Archeologie – 3” (artikel 18) en aanduidingen “gestapeld” en “onderdoorgang”.

Het plan voldoet niet aan de regels van het omgevingsplan omdat:

- Op gronden met de bestemming “Tuin” alleen erkers en ingangspartijen mogen worden gebouwd. Het plaatsen van twee fietsenbergingen vallen daar niet onder (artikel 10.2 sub a);
- Op gronden met de bestemming “Water” mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter plaatse van het bruggebouw wordt boven het water gebouwd (artikel 12.2);
- Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van het bruggebouw over het water wordt het bouwvlak overschreden (artikel 13.2 sub a onder 1);
- Het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal. Met dit plan worden 20 woningen toegevoegd (artikel 13.2 sub a onder 3).

Dubbelbestemming Archeologie

Voor het plan wordt niet in de grond gegraven. Hierdoor wordt voldaan aan de bepalingen over het beschermen van archeologische waarden en is geen archeologisch onderzoek nodig.

Parkeren

Voor het parkeren is het deel van het omgevingsplan “Parapluplan Parkeren 2022” van toepassing. De aanvraag voldoet hieraan, omdat in voldoende parkeergelegenheid in de omgeving van het bouwperceel wordt voorzien (zie ook bladzijde 24 van de ruimtelijke onderbouwing).

Uw aanvraag is in strijd met omgevingsplan. Voor de overwegingen om hiervan af te wijken zie ‘Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het omgevingsplan’.

Uw aanvraag voldoet aan de eisen voor Omgevingskwaliteit (Nota Omgevingskwaliteit)

De gemeentelijke adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft op 23 maart 2026 een positief advies uitgebracht over dit bouwplan. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen, bevat een begrijpelijke redenering en de getrokken conclusie sluit daarop aan. Daarom nemen wij dit advies over. Gelet hierop voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand.

Uw aanvraag voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

De aanvraag is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan.

Het plan voldoet hieraan, omdat voor dit bouwwerk geen onderzoek naar de bodemgesteldheid nodig is. Dit komt omdat het bouwwerk de grond niet aanraakt.

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT VOOR AFWIJKEN VAN REGELS IN HET OMGEVINGSPLAN

(Omgevingswet 5.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan geeft geen mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van het omgevingsplan. Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geeft de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het omgevingsplan. Er is dan sprake van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Motivering Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

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, de maximale ter plaatse toegestane bouwhoogte van 12 meter wordt met 2 meter overschreden.

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. In de nieuwe situatie wordt de bestaande stedenbouwkundige hoofdstructuur en de positionering van de bouwmassa's behouden. De bouwkundige 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.

Na alle belangen te hebben afgewogen, achten wij dat het plan, voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De negatieve impact op de omgeving, de straat en de naastgelegen percelen is niet zodanig dat de toevoeging van 20 nieuwe appartementen op een bestaand woongebouw, leidt tot een negatief advies. Daarom zijn wij bereid af te wijken van het omgevingsplan.

U heeft aan participatie gedaan

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarbij participatie verplicht is. Dit besluit is op dit plan van toepassing. Op het verzoekformulier heeft u aangegeven dat u aan participatie (artikel 7.4 Omgevingsvergunning) heeft gedaan. Er is in voldoende mate aan participatie gedaan. De uitkomst hebben wij meegenomen bij de beoordeling van de aanvraag. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft positief geadviseerd (Adviesrecht (artikel 4.21 Omgevingsbesluit))

De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarbij zij als adviseur betrokken willen worden. Dit besluit is op dit plan van toepassing. De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2026 positief geadviseerd over het plan.

Conclusie

Na alle informatie en belangen te hebben afgewogen, komen wij tot de conclusie dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom wijken wij af van het omgevingsplan.

OMGEVINGSPLANACTIVITEIT VOOR AFWIJKEN VAN REGELS IN HET OMGEVINGSPLAN

(Omgevingswet 5.1, lid 1, onder a)

Het besluit voor deze activiteit is gebaseerd op artikel 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet.

Uw aanvraag is getoetst aan het Omgevingsplan gemeente Heiloo

In het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Zandzoom 2005' zijn geen sloopregels voor het uitvoeren van sloopwerkzaamheden aan bouwwerken opgenomen, waardoor een omgevingsvergunning niet vereist is.

Bezwaarclausule

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u bezwaar maken

Wij adviseren u om eerst contact met ons op te nemen. Samen kunnen we het besluit met u doornemen en eventuele vragen bespreken. Wilt u daarna alsnog bezwaar maken? Dat kan binnen zes weken na de dag, waarop dit besluit is verstuurd.

Bezwaar maken kan via een brief of via het digitale formulier

Het digitale bezwaarformulier kunt u vinden op de website van de gemeente. Maakt u bezwaar met een brief? Stuur deze dan aan het college van burgemeester en wethouders.

In uw bezwaarschrift moet in ieder geval het volgende staan:

- uw naam, adres en graag ook uw telefoonnummer en emailadres;
- een duidelijke omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (u kunt bijvoorbeeld de datum en ons kenmerk van het besluit vermelden of een kopie meesturen);
- de reden waarom u bezwaar maakt;
- de datum;
- uw handtekening.

Bij spoed kunt u een voorlopige voorziening vragen

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit blijft gelden in de tijd dat uw bezwaarschrift in behandeling is. Is er spoed en kunt u een beslissing op uw bezwaarschrift niet afwachten? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Daarmee vraagt u de rechter om de werking van het besluit van de gemeente uit te stellen.

Een voorlopige voorziening aanvragen kan alleen als u een bezwaarschrift hebt ingediend. Dit kan zowel digitaal als schriftelijk. Voor het digitaal indienen gaat u naar www.rechtspraak.nl. Hier vindt u ook meer informatie over de behandeling van een voorlopige voorziening en de tarieven die hiervoor gelden.

Een schriftelijke voorlopige voorziening vraagt u aan bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem.