

Aan de fractie Gemeentebelangen Heiloo

Domein	: RO	Ons kenmerk	: D839300
Team	: Plannen (Ruimtelijke Ontwikkeling)	Zaaknummer	: Z25 209021
Contactpersoon	: Rico Hofman	Bijlage(n)	: 2
		Verzenddatum	: 25 februari 2025

**Onderwerp : Beantwoording art. 51 vragen inzake project
Villa Heiloo/Badhuisweg 2-32**

Geachte fractie Gemeentebelangen Heiloo,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de door u op 10 januari 2025 ingediende schriftelijke vragen (op grond van artikel 51 reglement van orde gemeenteraad Heiloo) inzake het project Villa Heiloo/Badhuisweg 2-32.

Vraag 1

Ph Vennik heeft de raad in de raadsvergadering van 11 december 2024 medegedeeld dat er op de inbreilocatie van de Rehobothschool aan de Badhuisweg 2-32 gestart is met woningbouw. Desgevraagd door Gemeentebelangen Heiloo heeft ph Vennik aangegeven dat het de bouw van 15 appartementen, allen in het duurdere segment, betreft. Dit is in tegenspraak met eerdere toezeggingen van het college dat er op inbreilocaties (ook) sociale/betaalbare woningbouw plaatsvindt. Waarom is het college van deze toezegging afgeweken? Graag een chronologische toelichting op de inspanningen van het college – welke actie en wanneer- om op deze locatie (ook) sociale/betaalbare woningbouw te realiseren sinds de sloop van de Rehobotschool.

Antwoord

Het betreft een onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2010, die is verleend op basis van de geldende wet- en regelgeving van destijds. Er waren destijds geen eisen met betrekking tot prijscategorieën en hierover zijn geen afspraken gemaakt. De ontwikkeling is tevens opgenomen in het bestemmingsplan Heiloo Middengebied, dat is vastgesteld in maart 2010. Bestuursrechtelijk is er geen mogelijkheid voor inspraak.

Bij de alternatieve conceptaanvragen die wij in 2017 en 2022 van Ballast Nedam hebben ontvangen, werd wel ingezet op sociale en betaalbare woningen.

2017 - WABO17/01745

2022 - Z22 103681

Vraag 2

Klopt het dat de huidige woningbouwactiviteiten van DJZN uit Oosthuizen gebaseerd zijn op een bouwvergunning uit 2008 (Bouwvergunning nummer 2008/0250 als bedoeld in art 40 van de Woningwet)? Ja of nee?

Antwoord

Ja.

Vraag 3

Zo nee, op welke bouwvergunning berusten de huidige bouwwerkzaamheden van de DJZN? Gemeentebelangen Heiloo ontvangt graag een kopie van de betreffende aanvraag en het besluit van verlening van de betreffende bouw/omgevingsvergunning.

Antwoord

N.v.t.

Vraag 4

Zo ja, dan ontvangt Gemeentebelangen Heiloo graag een kopie van de betreffende aanvraag en het besluit van verlening van de betreffende bouw/omgevingsvergunning 2008/0250. Indien de huidige bouwwerkzaamheden plaats vinden op grond van Bouwvergunning 2008/0250.

Antwoord

Aanvraag en Beschikking worden bijgevoegd.

Vraag 5

Wanneer is deze bouwvergunning verleend en wanneer is deze verlengd en op initiatief van wie; gemeente Heiloo, welke eigenaar van het perceel, eventuele andere partijen?

Antwoord

Het besluit is 14 juli 2010 genomen en 16 juli 2010 verzonden. Een omgevingsvergunning (ook wel bouwvergunning genoemd) is onbeperkt geldig.

Vraag 6

Waarom heeft het college deze bouwvergunning niet ingetrokken omdat er geen gebruik van is gemaakt tot 2024?

Antwoord

Cluster Toezicht controleert of er uitvoering wordt gegeven aan een vergunning. Vaak volgt er na enkele jaren een begeleidend schrijven als er niks gebeurd. In dit geval was het echter niet aannemelijk dat de vergunning nog uitgevoerd zou worden. Na het faillissement van Heddes is het perceel in handen gekomen van Ballast-Nedam, die tussen 2010 en 2024 verschillende alternatieve plannen met diverse woonprogramma's hebben ingediend. Zij gaven aan de bestaande vergunning zelf niet te willen uitvoeren. Daarnaast is de ontwikkeling al meegenomen in het bestemmingsplan. Als de vergunning zou zijn ingetrokken, zou op basis van het bestemmingsplan alsnog een gebonden beschikking mogelijk zijn.

In 2017 is een voornemen tot intrekking verstuurd, hiertegen is een zienswijze ingediend door Heddes Bouw & Ontwikkeling. Deze zienswijze heeft tot het niet intrekken van de vergunning geleid.

Vanwege de veranderde inzichten en eisen op het gebied van de bouw, wil het college in de toekomst beter toezien op de uitvoering van omgevingsvergunningen. Het college trekt lering uit deze casus.

Vraag 7

Komt het huidige bouwplan/bouwregels overeen met het oorspronkelijke bouwplan waarop de bouwvergunning 2008/0250 is verleend?

Antwoord

Nee, zie beantwoording bij vraag 8.

Vraag 8

Zo nee; op welke punten/planregels wijkt het huidige bouwplan af van het oorspronkelijke bouwplan waarop de bouwvergunning 2008/0250 is verleend?

Antwoord

De eigenaar heeft op 10 januari 2025 een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend, onder zaaknummer Z2025-00000210, met tekeningen gedateerd 17 december 2024. Deze aanvraag betreft de gewijzigde uitvoering van vergunning 2008/0250, waaronder het toevoegen van balkons, dakvensters en gevelkozijnen. De beoordeling van deze conceptaanvraag vindt momenteel plaats.

Vraag 9

Wanneer en door wie zijn de aanpassingen in het oorspronkelijke en daaropvolgende bouwplannen geïnitieerd en door wie is hiervoor wanneer toestemming verleend? Gemeentebelangen Heiloo ontvangt graag een kopie van alle (!) wijzigingsaanvragen en besluiten op deze aanvragen.

Antwoord

De in vraag 8 genoemde conceptaanvraag is ingediend door eigenaar DJZN op diens initiatief. Hierop is nog geen reactie gegeven.

Vergunning 2008/0250

Heddes Vastgoed B.V.

Voor deze vergunning zijn geen aanvragen omgevingsvergunning in behandeling genomen voor aanpassingen of wijzigingen.

Vraag 10

Sinds wanneer is het college op de hoogte van de bouwplannen van DJZN?

Antwoord

Het college ontving medio november 2024 bericht dat De Jong en Zonen BV de Rehoboth-locatie heeft aangekocht van Ballast-Nedam, inclusief de op 9 juni 2010 verleende vergunning (nr. 2008/0250) voor de bouw van 15 appartementen.

Vraag 11

Wanneer heeft het college mondeling/schriftelijk/digitaal contact gehad met DJZN over deze bouwplannen? Graag data en onderwerp van gesprek.

Antwoord

Op maandag 16 december 2024 vond een gesprek plaats tussen Ph R. Vennik, betrokken ambtenaren en de ontwikkelaar DJZN. Het onderwerp van het gesprek was de wens van het college om meer duidelijkheid te krijgen over de plannen van de ontwikkelaar. Er werd gehoopt dat de ontwikkelaar hogere ambities had op het gebied van duurzaamheid dan strikt vereist op basis van de vergunning. Hetgeen het geval. Daarnaast werd de ontwikkelaar erop gewezen dat de manier van starten (het kaal halen van de gronden) en de magere communicatie vooraf met de buurt niet op de juiste wijze waren verlopen. Er werd benadrukt dat de buurt actief geïnformeerd moest worden, zowel over het plan als over de uitvoering ervan.

Daarnaast hebben de Ph's R. Opdam en R. Vennik een bezoek gebracht aan naastgelegen Zaadpakhuis Dekker, waar de eigenaresse haar zorgen heeft geuit over het monument. Een andere omwonende heeft een WOO-verzoek ingediend.

Vraag 12

Bestaan er afspraken tussen het college/gemeente Heiloo en DJZN omtrent (plan)schade, schadevergoedingen, claims of andere regelingen die betrekking hebben op het doorgaan/uitstel/afstel van het project Villa Heiloo? Graag een overzicht van deze afspraken.

Antwoord

In de verkoopovereenkomst van 21 november 2006 tussen de gemeente Heiloo en Heddes Vastgoed B.V., is een planschadebepaling opgenomen. Alle kosten die gepaard gaan met de toekenning van planschadevergoedingen, waaronder die aan belanghebbende, komen voor rekening en risico van de koper.

Vraag 13

Is er door het college een check gedaan op de volledigheid en geldigheid van de vergunningen en ontheffingen (stikstof/bodem/archeologie/flora&fauna etc) op de huidige bouwplannen van DJZN?

Antwoord

De conceptaanvraag voor het huidige bouwplan is nog in behandeling, in het kader van onze zorgplicht zal daar naar gekeken worden.

Vraag 14

Hoe en wanneer heeft deze check plaatsgevonden? Graag een toelichting op deze check en een overzicht van de uitkomsten.

Antwoord

De conceptaanvraag is nog in behandeling.

Vraag 15

Weet het college dat de bouwplannen plaats vinden naast het Pakhuis Dekker, dat sinds decennia een gemeentemonument is? Ja of nee?

Antwoord

Ja, dit was destijds al bekend. Niettemin omdat er een intentieovereenkomst is gesloten tussen de voormalige eigenaar, Jac Dekker's Zaaideelt en Zaadhandel BV, Vereniging Wonen 50+ Heiloo, Heddes Vastgoed B.V. en de gemeente Heiloo, gedateerd 4 juli 2004,

nummer 2004449. In deze overeenkomst werden destijds afspraken gemaakt over de grond, evenals de aanleg en het onderhoud van de infrastructuur.

Ook de stedenbouwkundige afdeling en de welstandscommissie beoordelen het plan altijd in relatie tot de omgeving en dus het monument.

Vraag 16

Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 15.

Vraag 17

Is het college bekend met het Europese Verdrag van Grenada uit 1985, dat Nederland mede ondertekend heeft, waarin is afgesproken dat niet alleen beschermde monumenten zelf, maar ook hun omgeving moet worden gereguleerd (instructieregel Art.5.130 lid 2 onder d onder 1e Besluit kwaliteit leefomgeving)? Ja of nee?

Antwoord

De ruimtelijke ordening doet hier zijn intrede als middel tot instandhouding een doorwerking van het internationale verdrag. De gemeente is verantwoordelijk voor het beschermen van de omgeving rond monumenten die in het omgevingsplan zijn opgenomen, om deze monumenten te behouden. Het doel is niet zozeer om elke wijziging in de omgeving te voorkomen, maar om te vermijden dat deze veranderingen het monument ontsieren of schade toebrengen.

In dit verband verplicht artikel 7 van het Verdrag van Granada tot het nemen van maatregelen die de kwaliteit van de openbare ruimte rond beschermde monumenten en in beschermde stads- en dorpsgezichten, evenals beschermde cultuurlandschappen, bevorderen.

Samenvattend: de gemeente is verantwoordelijk voor het beschermen van monumenten binnen haar wet- en regelgeving en voor de afweging bij het afwijken van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar of diens aannemer, als uitvoerende partij, is verantwoordelijk voor de uitvoering en voor eventuele schade aan de monumenten.

Vraag 18

Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 17.

Vraag 19

Zo ja, in de verleende bouwvergunning 2008/0250 blad 2-22 staat dat de monumentenwet 1988 of provinciale/gemeentelijke monumentenverordening niet van toepassing is, waarom zijn deze wet en verordening niet van toepassing?

Antwoord

De Rehoboth-locatie heeft geen monumentale status, dus het is logisch dat de monumentenregels hier niet van toepassing zijn.

Vraag 20

Zo ja, welke actie heeft het college ondernomen richting DJZN om (plan)schade aan het gemeentemonument te voorkomen? Graag een chronologisch overzicht.

Antwoord

Planschade dient de ontwikkelaar te voorkomen. Vaak wordt door de aannemer een 0-meting gedaan voor de start werkzaamheden. Een nulmeting laat je uitvoeren om de bouwkundige staat voor aanvang van de risicovolle bouwwerkzaamheden vast te laten leggen. Wanneer de ontwikkelaar dit niet wil uitvoeren, is het aan te raden dat de eigenaar van de naastgelegen woningen dit uit laat voeren (bewijslast). In het Nederlands recht geldt het beginsel: 'wie stelt bewijst'. Planschade komt voor risico en rekening van DJZN.

Per 1 januari 2024 heeft de ontwikkelaar de volgende informatieplicht:

Tijdens de bouwwerkzaamheden moet volgens artikel 7.8 van het Bbl de volgende informatie aanwezig zijn op de bouwplaats:

- omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit of de bouwmelding
- actuele planning van de bouwwerkzaamheden
- risicomatrix
- bouwveiligheidsplan
- andere informatie over maatregelen om de veiligheid en gezondheid in de directe omgeving te waarborgen. Het gaat dan om bijvoorbeeld de bouwplaatsinrichting, de bouwmethode en de monitoring ter voorkoming van schade.
- naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving
- indien van toepassing maatwerkvoorschriften en het besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom
- andere informatie die voor het bouwen van belang is

De ontwikkelaar moet hier aan voldoen.

Vraag 21

Weet het college dat de bouwplannen plaats vinden direct aan één van de laatste twee historische houtwallen die het centrum van Heiloo nog rijk is?

Antwoord

De houtwal ligt op het perceel van Zaadpakhuis Dekker en is geen onderdeel van het plangebied, de ontwikkeling zal geen belemmering vormen voor deze wal. De terreinen worden gescheiden door een erfafscheiding (schutting).

Vraag 22

Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 21.

Vraag 23

Weet het college dat een deel van de gemeente grond (het verlengde van de Badhuisweg) ook direct aan de historische houtwal grenst?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 21.

Vraag 24

Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Zie beantwoording vraag 21.

Vraag 25

Zo ja cq. nu bij deze bekend is dat er een historische houtwal aanwezig is, welke actie heeft het college ondernomen en gaat het college ondernemen richting DJZN om schade aan deze beschermde landschapselementen te voorkomen? Graag een chronologisch overzicht.

Antwoord

Zie beantwoording vraag 20 en 21.

Vraag 26

Wanneer en op welke wijze heeft participatie omtrent het huidige bouwplan plaatsgevonden en op initiatief van wie en met wie?

Antwoord

De ontwikkelaar heeft onlangs een brief gestuurd naar omwonenden en er is een projectwebsite online. Het college heeft nadrukkelijk aangegeven dat de ontwikkelaar hier actief op moet blijven acteren.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester