



Aan: College van B&W van de gemeente Heiloo
Westerweg 252
1852 AR Heiloo

CC: Leden van de Gemeenteraad Heiloo

Datum: 15 mei 2026

Onderwerp: Vragen inzake bouwactiviteiten Zandzoom
(met beroep op Artikel 51 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad van Heiloo)

Geacht college,

Hoewel het Bestemmingsplan Zandzoom 2019 en de daarvoor verleende stikstofvergunning door de rechter vernietigd zijn in respectievelijk 2021 en 2025, vinden er in de Zandzoom tal van nieuwbouw-activiteiten plaats. Een aantal in de zogeheten Zesde Kamer en een aantal op grond van BOPA's op het vigerende Bestemmingsplan Zandzoom 2005.

Gemeentebelangen Heiloo heeft hier een aantal vragen over (gekregen) die wij bij deze aan u voorleggen met beroep op artikel 51 van het RvO van de gemeenteraad van Heiloo.

Risicowoningen

Meerdere omwonenden wonen in oudere huizen die op zand staan; hiervoor is niet geheid. Dit zijn feitelijk risicowoningen. Dat wil zeggen woningen die door de, door zwaar verkeer veroorzaakte, trillingen (potentiële) schade ondervinden. De historische lintwegen kunnen geen bouwtransporten van tientallen tonnen -en bij prefab tot wel 120 ton- aan.

1. Sinds wanneer is het college op de hoogte van dit probleem?
2. Heeft het college een risico-inventarisatie opgesteld waaruit blijkt om hoeveel en welke woningen dit betreft. Zo ja, dan ontvangen wij graag een kopie van die inventarisatie. Zo nee, waarom niet?



Het betreft onder meer woningen aan de Hoogeweg, Kapellaan en Heereweg. Voor de nieuwbouw in Zandzoom en de reconstructie Vennewatersweg zijn omleidingroutes voor alle verkeer (ook zwaar- en landbouw- verkeer) langs genoemde wegen ingesteld.

3. Zijn er 0-metingen gedaan aangaande de bouwkundige staat van woningen voorafgaand aan het besluit voor deze omleidingroutes? Zo ja, waar en wanneer? Zo nee, graag een toelichting waarom niet.
4. Ook de voor de nieuwbouw in Zandzoom Limmen wordt van genoemde wegen in Heiloo gebruik gemaakt, ondanks de nieuwe rotonde in de Rijksweg en de toegang via de Visweg. Sinds wanneer is het college hiervan op de hoogte?
5. Is het college bereid om dit verkeer voor Limmen om te leiden door gerichte afspraken met de gemeente Castricum en/of ontwikkelaars? Graag een toelichting op de stappen die het college hiertoe gaat zetten.
6. Indien het college niet bereid is tot afspraken met de gemeente Castricum en/of ontwikkelaars, in hoeverre is het college bereid om op de Hoogeweg snelheidsbeperkende maatregelen door te voeren tussen de Nieuwe laan en de Kapellaan, om zo het vrachtverkeer richting de Visweg te dirigeren? Graag een toelichting.
7. Zijn er verhaalsovereenkomsten voor planschade afgesloten met initiatiefnemers/ ontwikkelaars? Zo ja, welke projecten betreft het? Zo nee, waarom niet?
8. Voor welke projecten heeft de gemeente de bij de gemeente bekende schademeldingen gemeld/doorgestuurd aan de initiatiefnemer?
9. Is er een gemeentelijke tegemoetkoming/schaderegeling voor huiseigenaren die vanwege bouwactiviteiten aantoonbaar schade hebben geleden? Zo ja, graag een overzicht van de deze regeling. Zo nee, waarom niet? Graag een uitgebreide motivatie.

Blauw en Groen

Blauw en Groen staan voor de waterhuishouding en de groene ruimte. Allereerst de vragen over de waterhuishouding. Voor de nieuwbouw is en wordt op verschillende bouwlocaties de grond opgehoogd en/of worden bestaande greppels/waterafvoeren verlegd en/of gedempt. Meerdere bestaande lager gelegen woningen ondervinden hier (potentiële) waterschade door.

10. Sinds wanneer is het college op de hoogte van dit probleem?
11. Heeft het college een risico-inventarisatie opgesteld waaruit blijkt om hoeveel en welke woningen dit betreft? Zo ja, dan ontvangen wij graag een kopie van die inventarisatie. Zo nee, waarom niet?

Gemeentebelangen Heiloo, statutair gevestigd in Heiloo.

KvK 74991078, Triodos Bank IBAN NL98TRIO0379706423

Website: <https://www.gemeentebelangenheiloo.nl> Twitter: <https://twitter.com/GBHeiloo>



12. Zijn er 0-metingen gedaan aangaande de bouwkundige staat van woningen voorafgaand aan de grond/waterwerkzaamheden? Zo ja, waar en wanneer? Zo nee, graag een toelichting waarom niet.
13. Is er een gemeentelijke tegemoetkoming/schaderegeling voor huiseigenaren die vanwege grondophoging/dempen watergangen aantoonbaar schade hebben geleden? Zo ja, graag een overzicht van de deze regeling. Zo nee, waarom niet? Graag een uitgebreide motivatie.
14. Naast ongewenste en voorkombare grote fluctuaties in grondwaterstanden, zeker bij 'fundering op staal'-woningen, dient de gemeente Heiloo als wegbeheerder alle ongewenste milieu-emissie(olie/diesel/benzine/vloeistoffen/zuren/logen etc.) te voorkomen die vanaf wegverharding loost naar panden/privé-terreinen. Het blijkt dat diverse wegen in de Zandzoom afwateren op privé percelen en duikers niet voldoende functioneren (dempen greppels, verstopt raken etc). Mede met oog op de Kaderrichtlijn Water, hoe borgt het college een adequate waterhuishouding in de Zesde Kamer en/of bij BOPA's? Graag een overzicht van maatregelen.

In het Groenbeleidsplan wordt uitgegaan van een Groene Ring; een groene zone die in het oorspronkelijk bestemmingsplan fungeerde als groene buffer tussen de gemeente Castricum en de gemeente Heiloo.

15. Kan het college aangeven waar deze groene zone exact ligt cq. is gepland? Graag ontvangen wij een gedetailleerde kadastrale kaart waarop te zien is welke percelen het betreft.
16. In de Zandzoom loopt een aantal watergangen, greppels en beken. Welke hebben hiervan een cultuurhistorische, archeologische of anderszins beschermde status? Graag ontvangen wij een overzicht hiervan (dus actualisatie van de Beleidsnotitie uit 2017).
17. Hoe is rekening gehouden met deze cultuurhistorisch en ecologische waardevolle groenstructuren bij de planning van deze groene zone? Graag een overzicht van welke houtwallen, greppels en beken hierin zijn opgenomen en welke niet.
18. Indien het college niet kan aangeven waar deze groene zone exact ligt/komt; hoe denkt het college te borgen dat nieuwbouw in de Zesde Kamer en via BOPA's niet in strijd zijn met het Groenbeleidsplan (de groene zone beperken)? Graag een toelichting.
19. Indien het college wel exact kan aangeven waar de groene zone exact ligt/komt; hoe denkt het college bij nieuwbouw te borgen dat er geen (beschermde) groen verdwijnt (zoals bij Caendorp etc)?

Gemeentebelangen Heiloo, statutair gevestigd in Heiloo.

KvK 74991078, Triodos Bank IBAN NL98TRIO0379706423

Website: <https://www.gemeentebelangenheiloo.nl> Twitter: <https://twitter.com/GBHeiloo>



Vergunningen en handhaving

Rond meerdere projecten zijn vragen over de vergunningverlening en handhaving. Gesproken wordt van 'omzeilings'-trucs. Door omgevingsvergunning te verlenen voor een niet natuurvergunningsplichtige bouwmethode, waarna in praktijk een onvergunde bouwmethode wordt uitgevoerd waarop vervolgens niet gehandhaafd wordt.

Groots Wonen/ Hoogeweg72

Voor dit project van 45 woningen is geen passende beoordeling /stikstofvergunning. Het is omgevingsvergund op basis van fase IV kalkzandsteen/breedplaat bouwmethode, conform die bijbehorende Aerus-/stikstof-calculatie. Maar feitelijk is het gerealiseerd op basis van Prefab/Casco bouwmethode, waarvoor wel een stikstofvergunning vereist is.

20. Sinds wanneer is het college hiervan op de hoogte?
21. Welke bij gemeente/BUCH bekende technische onderzoeksrapporten van weg-& funderingsverhandingen van de 'geëigende' bouwroutes (reeds van voor vergunnings-verlening Project Groots Wonen/Hoogeweg 72 vanwege geen noodzaak tot exploitatieplan en bijbehorende kosten) dienden als onderbouwing van de gemeentelijk aangegaande verhaalsovereenkomst met initiatiefnemer? Wij ontvangen graag een kopie van deze onderzoeksrapporten.
22. Idem betreffende eventueel verkeersveiligheidsinventarisatie vanwege het geheel ontbreken van minimaal vereiste bestaande wegbreedte van 6,00meter in noordelijke bouwroute opdat passerend (zeer) zwaar bouwverkeer niet gedwongen werd om privé-percelen onrechtmatig te belasten. Wij ontvangen graag een kopie van deze onderzoeksrapporten.
23. Waarom zijn vergunningen verleend voor transporten tot 25 ton ZONDER deugdelijke onderbouwing en/of inventarisatie wegbeheer en/of een veiligheidskundig verkeersonderzoek? Graag een motivatie.
24. Indien de onderbouwing door genoemde rapporten en/of inventarisatie ontbreekt, waarom is voor Groots Wonen GEEN exploitatieplan opgesteld, ondanks dat het onderdeel is van het Project Zandzoom (zie beantwoording D66-vragen in 2025). Graag een motivatie.
25. Waarom waren de stikstofberekeningen GEEN onderdeel van vergunningsaanvraag?
26. Is voor Groots Wonen een financiële bijdrage gedaan aan het project Zandzoom/Afrit A9? Zo ja, hoeveel? Zo nee, waarom niet? Graag een motivatie.



BOPA's

Via zogeheten BOPA's wordt uitgebreid nieuwbouw gepleegd in de Zandzoom; bouwactiviteiten die het Bestemmingsplan 2005 niet toestaat. Op deze wijze wordt het oude bestemmingsplan omzeild en vooruitgelopen op een nog niet vastgesteld bestemmingsplan.

27. Hoeveel woningen mogen er in totaal in de Zandzoom worden gebouwd op basis van een BOPA?
28. Hoeveel hiervan zijn er inmiddels vergund?
29. Is het college het met ons eens dat, indien er vanuit wordt gegaan dat de 45 woningen van Groots Wonen alsnog vergunningplichtig zijn en er in totaal 55 woningen op grond van een BOPA gebouwd kunnen worden, er nog maar ruimte is voor 10 nieuwe woningen in de Zandzoom op grond van een BOPA? Zo nee, graag een uitgebreide toelichting op het resterend aantal te bouwen woningen in de Zandzoom op grond van een BOPA.
30. Waarom gaat het college akkoord met het ontbreken van een vermelding van de bouwmethode in de Omgevingsvergunningaanvragen en BOPA's? Graag een uitgebreide motivering.
31. Wat is het stikstofeffect van dit aantal via BOPA's gebouwde en te bouwen woningen? NB De wet schrijft voor dat uitgegaan moet worden van het cumulatieve stikstofeffect met terugwerkende kracht tot 2020 (uitspraak Raad van State).
32. Waarom gaat het college akkoord met onvolledige en zelfs ontbrekende stikstofberekeningen in de Omgevingsvergunningaanvragen en BOPA's? Graag een uitgebreide motivering.
33. Wat is het verkeerseffect van dit aantal via BOPA's gebouwde en te bouwen woningen? NB De wet schrijft voor dat uitgegaan moet worden van het cumulatieve verkeerseffect.
34. Is het college het met ons eens dat de BOPA-vergunningen pas kunnen worden verleend als alle BOPA-aanvragen voor in totaal (55?) BOPA-woningen zijn ingediend, omdat alleen dan cumulatief is vast te stellen wat de totale stikstof- en verkeerseffecten zijn? Zo nee, graag een uitgebreide motivatie waarom niet.

Een van de harde gemeentelijke vereisten bij een BOPA is dat deze niet mag leiden tot aanpassing van de huidige infrastructuur/wegen.

35. Kan het college verklaren waarom er dan wel een financiële bijdrage bij BOPA's gevraagd wordt voor de aanpassing van infrastructuur? Graag een uitgebreide motivatie.



36. Voor welke BOPA's is of wordt een financiële bijdrage voor aanpassing van de infrastructuur gevraagd? Graag een lijst van de projecten/BOPA's met daarbij een vermelding van diegenen die bijdragen.

Zonder aanpassing van de infrastructuur/wegen neemt de verkeersonveiligheid toe en worden wachttijden voor op-/afrijden GOW Kennemerstraatweg langer. Vanuit de Kapellaan tot wel 10 minuten terwijl 45 seconden de maximaal aanvaardbare wachttijd is (vergunning Groots Wonen).

37. Op welke wijze houdt het college rekening met de op/afrijtijden naar de Kennemerstraatweg bij de vergunningverlening voor nieuwbouw in de Zesde Kamer en/of BOPA's? Graag een uitleg. NB Geldt met name ook voor IKC (zie hieronder).

Gebleken is dat er, na de vergunning, afgeweken wordt van de plannen. Onder meer bij de schuurwoningen aan de Runxputteweg.

38. Sinds wanneer is het college op de hoogte van dit probleem?
39. Wat is de gemeentelijke procedure voor het na vergunnen afwijken van een BOPA?
40. Kan het college aangeven hoe hierop gehandhaafd wordt?

Gebleken is ook dat zowel inwoners als initiatiefnemers door de gemeente Heiloo verkeerd geïnformeerd worden, waardoor vergunningen op verkeerde gronden verleend worden. Onder meer over de hinderzone voor het project Hoogloo/Hoogeweg 67-71

41. Sinds wanneer is het college op de hoogte van dit probleem?
42. Wat is de gemeentelijke procedure als blijkt dat de gemeente verantwoordelijk is voor onvolledige of incorrecte informatie bij het vergunnen van een BOPA?

In de Zandzoom zijn in 2025 door Liander/Helix-projectwerkzaamheden uitgevoerd. Liander is volgens onze informatie onaangenaam verrast door onverwachte vervallen oude halfverhardingsconstructies en/of technisch afwijkende verhardingsconstructie die zelfs vereist technisch juist herstel niet mogelijk maken. De Liander/Helix-project werkzaamheden zijn afgerond, echter niet geheel (technisch juist) hersteld opgeleverd en weer overgedragen aan BUCH-beheer.



De begin februari 2026 door de gemeente uitgevoerde noodreparaties zijn reparaties gebleken die alleen bij recreatieve asfaltwandelpaden -en dan ook alleen nog tijdelijk- verantwoord zijn. Resultaat is dat er na korte periode wederom scheurvorming en loslatend asfalt optreedt met alle ongewenste consequenties voor bestaande panden en bestaande bedrijven.

43. Graag ontvangen wij het opleveringsrapport van Liander/Helix-project ondertekend door gemeente/BUCH&Liander als de aannemer, met daarin de datum van oplevering plus de vastgestelde en gemaakte afspraken van geconstateerde manco's in opleverpunten.
44. Idem de gemelde afwijkingen vanuit Liander/Helix-project aan wegbeheerder.

Integraal Kind Centrum

Volgens het Integraal Huisvestings Plan 2025 komt er op korte termijn nog geen nieuwe school in de Zandzoom. WoonGraag daarentegen vertelt in gesprekken met omwonenden dat er op korte termijn een Integraal Kind Centrum (IKC) komt op de kavel Hoogeweg 75.

45. WoonGraag presenteert zich richting inwoners als adviseur van de gemeente en sprekend namens de gemeente. Is dit bij het college bekend en is dit correct?
46. Kan Woonwaard namens de gemeente Heiloo spreken, afspraken maken, besluiten, grondaankopen en/of projectontwikkeling (bouw IKC) doen? Graag duidelijkheid over het mandaat van Woonwaard.
47. Wat is de stand van zaken met betrekking tot de besluitvorming over het IKC op de kavel Hoogeweg 75
48. Zijn er alternatieve locaties voor een IKC in de Zandzoom en zo ja, welke zijn dit?
49. Hoe denkt het college de Hoogeweg als fietsstraat op een veilige manier toegangsweg te maken van de drukbezocht IKC? Graag een toelichting welke maatregelen het college gaat nemen om de veiligheid van langzaam verkeer te borgen.

We zien uit naar uw de antwoorden op voorgaande vragen. Alvast dank voor de medewerking.

Met vriendelijke groet,

Edith de Jong,
Gemeentebelangen Heiloo