

DUURZAAMHEID

De woningbouwontwikkeling aan het Noordeinde 75-77 in Oostzaan wordt vormgegeven volgens het boerenerfconcept. Gemeente Oostzaan wil graag het Convenant Toekomstbestendig Bouwen van de MRA toepassen op deze ontwikkeling. Wij omarmen dit convenant en gaan in een latere fase in gesprek met de gemeente een uitwerking doen van onze ambities in de categorieën brons, zilver en goud. Wij relateren onze visie op duurzaamheid aan de plek en het concept waardoor er een integraal plan ontstaat voor een duurzame en veerkrachtige wijk. Onze visie bevat 5 bouwstenen.

1. Gemeenschapsvorming en gezondheid

Het boerenerfconcept stimuleert gemeenschapsvorming en verbondenheid. De gemeenschappelijke openbare ruimtes, zoals het erf met de moestuinen, nodigen bewoners uit tot samenwerking, spelen en delen. Dit bevordert een sterke sociale binding, beperkt eenzaamheid en zorgt ervoor dat bewoners samen verantwoordelijkheid dragen voor het erf. Het erf meer dan alleen een woonplek. Een erf is ook een productie plek. In de nieuwe woonwijk willen we dit principe toepassen op het gebied van voedsel. De ambitie is dat we een eetbaar erf maken. De planten en bomen op het erf zorgen voor voedsel voor de andere planten en bomen. Dit doen ze ook voor dieren en mensen. Deze aanpak bevordert biodiversiteit en versterkt de verbinding tussen mensen onderling en mens en natuur. Het parkeren is geclusterd, waardoor er zo min mogelijk auto's het erf op hoeven. Dit zorgt voor een veilig erf wat uitnodigt tot actieve mobiliteit zoals wandelen of erop uit gaan met de fiets.

2. Adaptief en veerkrachtig

De natuur maakt leven mogelijk door het leveren van ecosysteemdiensten. Een van deze diensten is water o.a. in de vorm van regen. Dit regenwater vangen we bovengronds op en hergebruiken we voor de tuinen. Het overige regenwater infiltreren we en overtollig water voeren we af naar de vele omliggende watergangen.

De zon levert ons energie maar kan ook zorgen voor hittestress. Daarom zorgen we op het erf voor groen en schaduwplekken. Tevens beperken we de hoeveelheid verharding. Dit doen we

door het principe van shared space voor auto's, fietsers en voetgangers. Hierdoor is ons wegprofiel smaller en passen we minder verharding toe. Waar toch verharding nodig is passen we waar mogelijk halfverharding toe. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel van het gebied, wat momenteel verhard is, teruggegeven aan de natuur.

3. Duurzame energie

Energieproductie vindt plaats op de daken van de woningen met zonnepanelen. De zonnepalen in combinatie met de warmtepompen zorgen ervoor dat de woningen grotendeels zelfvoorzienend zijn in hun energiebehoefte. De woningen zijn gasloos en voorbereid op elektrische mobiliteitsoplossingen. Dit is in lijn met Transitievisie Warmte Oostzaan.

4. Materiaalkeuzes met boerenverstand

De materialisatie van de gebouwen en buitenruimte is gestoeld op een praktische, nuchtere aanpak. We combineren circulaire mogelijkheden met het boerenverstand, waarbij we prioriteit geven aan materialen met een lage milieubelasting, die bijdragen aan een circulaire economie en tegelijkertijd economisch verantwoord zijn.

5. Natuurinclusief bouwen

De ontwikkeling is dusdanig verweven met het natuurlijk landschap dat natuurinclusief bouwen een logische en belangrijke keuze is. In de wijk en gebouwen realiseren we een prettige leefomgeving voor flora en fauna.

De vijf bouwstenen worden in het ontwerp van de wijk verder uitgewerkt in concrete maatregelen en ambities passend bij het Convenant Toekomstbestendig bouwen van de MRA. Tijdens de gebiedspromotie gaan we in gesprek met toekomstige bewoners hoe zij invulling willen geven aan een duurzame wijk.



Moestuinen in openbare ruimte zorgen voor sociale verbinding



Opvangen en hergebruiken regenwater



Een eetbaar erf



Een eetbaar erf



Duurzame energie opwekking



Stimuleren biodiversiteit

AANPAK

Eigenaarschap is een succesfactor voor een toekomstbestendige, duurzame leefomgeving. Kalliste is in 1999 opgericht vanuit de zoektocht naar dit eigenaarschap. Oprechte participatie met de toekomstige bewoners én de bestaande omgeving zorgt voor de betrokkenheid die hier beoogd is. Dit blijkt een voorwaarde voor een vlotte, ontwikkeling en realisatie van een project mét toekomstwaarde.

Wijzer Wonen, consument gerichte aanpak.

Het proces van Wijzer Wonen, ontwikkeld door Kalliste, is ingericht op de cruciale communicatielijn met alle belanghebbenden: verkoper, omwonenden, lokale en regionale overheid, geïnteresseerden en toekomstige gebruikers. Bij iedere ontwikkeling beseft Kalliste dat zij, met haar partners, te gast is in een bestaande omgeving. Bij onze projecten blijkt dat de dialoog met betrokkenen het juiste fundament is voor een voor allen succesvol project, voor nu én later.

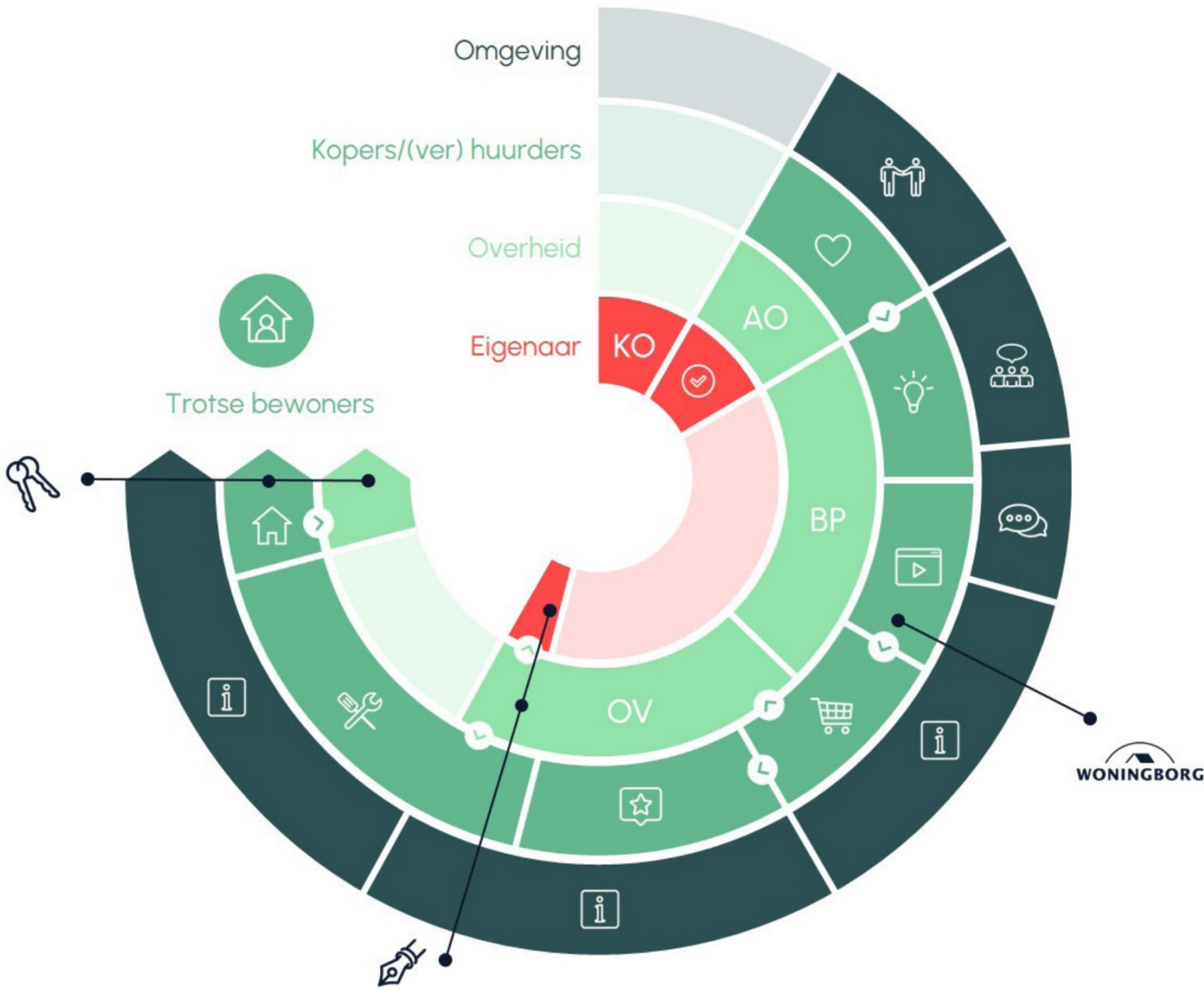
De vier basiscommunicatielijnen omgeving, gemeente, kopers/ huurders en bewoners doorlopen parallel het proces van initiatief, ontwikkeling, realisatie en wonen. Na overeenstemming op hoofdlijnen tussen de grondeigenaar en Kalliste en tussen Kalliste en de gemeente Oostzaan, start de omgevingsdialoog. In de procescirkel is dit participatiemodel verbeeld. Een model dat door Kalliste project-specifiek wordt toegepast.

Provincie als partner

De locatie is in zijn geheel gelegen in het Landelijk gebied, in het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) en in het Weidevogelleefgebied. Het grenst aan een Natura 2000 gebied en bevindt zich in de Natura2000 bufferzone.

Bij de vaststelling (22-10-2020) van de Omgevingsverordening 2020 hebben GS aan PS toegezegd een notitie op te stellen "over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA,

omgegaan kan worden met lintbebouwing". In deze notitie worden locaties benoemd in de linten die in aanmerking komen voor kwaliteitsverbetering en leefbaarheid met woningbouw. Noordeinde 75-77 voldoet aan deze criteria. De locatie is echter nog niet als zodanig bekend bij de provincie. Daarnaast verruimt de Provincie de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied in de Omgevingsverordening 2024 die waarschijnlijk per 1-1-2025 in werking treedt. Zij beoogt ruimte te geven aan transformaties en invullingen van 25 woningen of meer in geval van maatwerk. Met nader onderzoek zal onderbouwt moeten worden dat de kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap niet aangetast worden. Kalliste gaat graag samen met de gemeente Oostzaan in gesprek met de provincie over de kansen voor woningbouw op deze locatie als antwoord op een gedeelte van de woningbouwvraag in deze gemeente en haar omgeving.





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



	As
	Insteek watergang
	Beschoeiing
	Waterlijn
	Hoofdgebouw
	Opsluitband
	Trottoirband
	Kantverharding
	Materialaigrens verharding
	Meelpunt
	Maalveld hoogte
	Inspectie-/rioolput nummer
	Trottoirkolk

264711 | VI. Neandertaler, Gesellschaft und den



10. February 2024

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen



- Verklaring:**
- As
 - Insteek watergang
 - Beschoeiing
 - Waterlijn
 - Hoofdegebouw
 - Opstufband
 - Trottoirband
 - Kantverharding
 - Materiaalgrens verharding
 - Meeelpunt
 - Maaiveld hoogte
 - Inspectie-/rooiput nummer
 - Trottoirkolk

Opmerkingen:

- Plattegronden in meters t.o.v. N.A.P. tenzij anders vermeld
- Maten in meters, tenzij anders vermeld

project		Noordeinde 75, Oostzaan		Bouwen met EXACT	
bestandsomschrijving		Bestaande situatie meting d.d. 09-02-2026		Tekening	
opdrachtgever	Kalliste Bouw & Ontwikkeling	projectnummer	63.003	blad	1 van 1
ontwerper	par. d.d. 11-02-2026	status	Dit versie	titel	1
geometrie	par. d.d. 11-02-2026	op te bouwen	1:0	op te bouwen	1:0
titel	par. d.d. 11-02-2026	op te bouwen	1:0	op te bouwen	1:0

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Oostzaan L 923](#)

Kadastrale objectidentificatie: 013870092370000

Kadastrale grootte 1.290 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 119731 - 495982

Omschrijving Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken Er zijn geen beperkingen bekend

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 18814/37 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 28-10-2003 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 28-10-1994

Aanvullend stuk [Hyp4 60713/138](#)

Ingeschreven op 08-11-2011 om 12:18

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 56303/156](#)

Ingeschreven op 26-02-2009 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 14725/31 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 24-12-1997

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 13527/18 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 07-06-1996

Is aanvulling op [Hyp4 13163/21 Amsterdam](#)

[Hyp4 12825/47 Amsterdam](#)

[Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 13163/21 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 04-12-1995

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 12825/47 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 12-05-1995

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Naam gerechtigde [Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier](#)

Adres Stationsplein 136
1703 WC HEERHUGOWAARD

Postadres Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

Statutaire zetel HEERHUGOWAARD

KvK-nummer 37161516 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Oostzaan L 924
Kadastrale objectidentificatie: 013870092470000	
Kadastrale grootte	1.350 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	119648 - 496005
Omschrijving	Water

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Besluit op basis van artikel 9.1 Wet Natuurbescherming
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit)
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/136
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	29-03-2018 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 65061/152
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	22-10-2014 om 09:00
Vermeld in stuk	Hyp4 59220/14
	Naamswijziging rechtspersoon
Ingeschreven op	08-12-2010 om 12:40
Afkomstig uit stuk	Hyp4 63080/56
Ingeschreven op	10-07-2013 om 09:52

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)	
Afkomstig uit stuk	Hyp4 18814/37 Amsterdam
Ingeschreven op	28-10-2003 om 09:00

Afkomstig uit stuk [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 28-10-1994

Aanvullend stuk [Hyp4 60713/138](#)

Ingeschreven op 08-11-2011 om 12:18

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 56303/156](#)

Ingeschreven op 26-02-2009 om 09:00

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 14725/31 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 24-12-1997

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 13527/18 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 07-06-1996

Is aanvulling op [Hyp4 13163/21 Amsterdam](#)

[Hyp4 12825/47 Amsterdam](#)

[Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 13163/21 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 04-12-1995

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Aanvullend stuk [Hyp4 12825/47 Amsterdam](#)

Ingeschreven op 12-05-1995

Is aanvulling op [Hyp4 12466/1 Amsterdam](#)

Naam gerechtigde [Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier](#)

Adres Stationsplein 136
1703 WC HEERHUGOWAARD

Postadres Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

Statutaire zetel HEERHUGOWAARD

KvK-nummer 37161516 (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 15-01-2026 11:55

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: FW: input op concept wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

FYI, mail die vooraf het overleg volgende week uitgestuurd wordt naar Kalliste.

Vanuit ons (grondzaken) geen aanvullingen lijkt mij.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m 06 [redacted]
Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 15 januari 2026 11:43

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: input op concept wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

[redacted],

De sloot aan de zuidzijde van het plangebied (OAF-CS-13901) is niet doodlopend.
Juist daarom willen we de eerste 55 meter weer terugbrengen als volwaardige waterloop.

Ik denk dat als je dit nog even aangeeft de mail, dat dan de gestelde voorwaarde van het terugbrengen van de oeverlijn wat meer gegrond overkomt.

Voor de rest heb ik geen opmerkingen.

Gr

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 15 januari 2026 10:04

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: input op concept wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

[redacted], [redacted],

Onderstaand het concept advies dat ik vooruitlopend op ons overleg van 21 januari naar de ontwikkelaar wil sturen.

Als jullie nog opmerkingen hebben dan hoor ik het graag (liefst deze week nog).

Groet,

[Redacted signature]

=====

Beste [Redacted name]

Hierbij ontvangt u het wateradvies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ten aanzien van de ontwikkeling Noordeinde 75-77 te Oostzaan.

Belangrijk onderdeel voor deze ontwikkeling is de bestaande waterloop dwars door het beoogde projectgebied die ook kadastraal in eigendom is van het hoogheemraadschap.

Naast de eigendomsaspecten dient in het kader van de watertoets/weging van water de ontwikkeling ook waterneutraal en klimaatadaptief worden ontwikkeld.

In onderstaand advies worden de aspecten puntsgewijs behandeld.

Bestaand watersysteem.

De planlocatie ligt in de polder Oostzaan binnen het peilgebied met streefwaterpeil NAP-1,46 meter. In bijgevoegd kaartje staat het watersysteem (en kadastrale info) aangegeven.

De waterlopen grenzend aan het ontwikkelgebied zijn secundaire waterlopen die doodlopen tegen de weg Noordeinde.

Het onderhoud van de waterlopen rondom het plangebied ligt bij de aangrenzende eigenaar.

Watercompensatie/klimaatadaptatie

In het initiatiefplan (ontvangen op 27 november 2025) is het voorstel om de waterloop in het midden van het plangebied (kadastraal perceel OZN00L924) te dempen. Zie ook bijlage.

De bestaande woning Noordeinde 77 grenst aan deze waterloop. Er dient door de initiatiefnemer worden aangetoond dat het dempen van deze waterloop geen negatieve gevolgen heeft voor deze bestaande woning die blijft gehandhaafd. Meer oostelijk vindt de ontwikkeling aan weerszijden van de te dempen waterloop plaats waardoor er minder te handhaven onderdelen zijn en de invloed van de demping dus ook geringer zal zijn.

De oppervlakte aan gedempt water dient 1 op 1 gecompenseerd te worden.

Verder dient in beeld gebracht te worden hoeveel de verharding (bebouwing/bestrating) wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij een verhardingstoename tussen de 230 en 2000 m² geldt een compensatiepercentage van 15% bij meer dan 2000 m² verhardingstoename wordt een maatwerkberekening gemaakt voor het watercompensatiepercentage. Hierbij is ook de ophoging van het maaiveld van belang.

Naast het compenseren in oppervlaktewater is het ook mogelijk om de verhardingstoename in alternatieve bergingsvoorzieningen op te vangen zoals Wadi's, groene daken, ondergrondse kratten en waterbergende wegfunderingen. Voor de compensatie van de verhardingstoename geldt dan een waterschijf van 70 mm die wordt vastgehouden en vertraagd tot afstroming komt.

Om te komen tot een klimaatadaptieve inrichting stelt de gemeente (zie Cc) mogelijk ook nog aanvullende eisen.

Voor het kunnen toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen is de doorlatendheid en type ondergrond van belang en daarnaast is de bodemkwaliteit van belang. Voorkomen moet worden dat er via de infiltratiesystemen of nieuw gegraven water uitspoeling van vervuiling naar het oppervlaktewater kan plaatsvinden.

Op bijgevoegde kaart uit de klimaatatlas (wateroverlast bij 70 mm) is te zien dat er in de bestaande situatie ook neerslag wordt vastgehouden op met name het noordelijke boomrijke perceel wat tot plasvorming leidt.

Bij de verdere uitwerking dient dit perceel (door ophoging) geschikt te worden gemaakt voor de nieuwe woonfunctie.

Kadastraal eigendom HHNK

Alle waterlopen rondom de ontwikkellocatie zijn eigendom van HHNK. In bijgevoegd kaartje zijn de HHNK-eigendommen blauw aangegeven. Het betreft met name de kadastrale percelen:

-OZN00L924 en OZN00L923 (oost-west richting)

OZN00K952 westzijde

Vanuit de ontwikkeling bekeken is het van belang dat een deel van de aanwezige waterloop op dit perceel wordt gedempt en het betreffende deel van het kadastrale perceel OZN00L924 wordt aangekocht.

Voor deze aankoop dient in afstemming met onze afdeling Grondzaken diverse aspecten nader in beeld worden gebracht en dient er een taxatie plaats te vinden zodat het eigendom tegen marktconforme waarden kan worden verkocht.

Naast de demping is op bijgevoegd kaartje te zien dat rondom de huidige percelen en OZN00L113 en OZN00L1134 de kadastrale grens niet overeenkomt met de huidige oeverlijn. Er is sprake van oneigenlijk grondgebruik waarbij in de loop der jaren water is verdwijnen en een deel van de grond van de ontwikkellocatie eigendom is van het HHNK. Dit oneigenlijk grondgebruik dient als onderdeel van deze ontwikkeling goed geregeld te worden in afstemming met onze afdeling Grondzaken.

Hierbij is het vanuit het watersysteem wenselijk om bij de waterloop aan de zuidzijde van perceel OZN00L1134 over de eerste circa 55 meter vanaf het Noordeinde de oeverlijn weer op de kadastrale grens te herstellen om hier weer een volwaardige waterloop te krijgen.

Inrichtingsplan

Op basis van het initiatiefplan wordt nog niet duidelijk waar de watercompensatie wordt gerealiseerd. Dit moet bij de verdere uitwerking van het plan in beeld worden gebracht.

Riolering

Uitgangspunt voor de riolering is een gescheiden stelsel waarbij het afstromende hemelwater (vertraagd) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel in het Noordeinde.

Om de doorstroming in de waterlopen te verbeteren is het wenselijk om geen doodlopende kopsloten aan te leggen. Verder kan met de posities van de hemelwateruitlaten de doorstroming in de waterlopen worden geoptimaliseerd.

Beheer en onderhoud

De aangrenzende waterlopen zijn in de bestaande situatie allemaal secundair systeem die te ondiep en te smal zijn voor varend onderhoud. Dit betekent dat het onderhoud vanaf de kant moet plaats vinden.

Bij uitgeefbare kavel zijn de aangrenzende bewoners dus zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de openbare oevers dienen obstakelvrije onderhoudspaden aanwezig te zijn om onderhoud aan de waterlopen te kunnen uitvoeren.

We spreken elkaar binnenkort om het plan verder met elkaar door te spreken waarbij bovenstaande punten aan de orde zullen komen voor verdere uitwerking.

Met vriendelijke groeten,



Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:
Stationsplein 136, Heerhugowaard
T: 072- [redacted] / 06- [redacted]
E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: maandag 5 januari 2026 09:11

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted] en [redacted],

Ik wens jullie een goed en gezond 2026. Na een vakantie ben ik weer aan het werk. Ik zou graag willen doorpakken op het dossier/project Noordeinde 75-77 te Oostzaan. Het eerste contact hierover dateert van september 2025. Ik hoop dat we op korte termijn van jullie een reactie kunnen ontvangen of wij het deel van de watergang kunnen kopen van jullie en in welke mate compensatie vereist is gezien de staat van de sloot (dode sloot). Een vooroverleg zoals door jullie voorgesteld lijkt mij een goed idee, is het mogelijk dit in januari met elkaar te hebben? Jullie reactie van is van grote invloed op het plan en verdere uitwerking is nu ook niet verstandig voordat wij jullie reactie ontvangen.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk kennis
ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds

DISCLAIMER

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:36

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Excuus ik zie dat deze mail te lang is blijven liggen, ik was niet in de veronderstelling dat er een actie bij mij lag. Ik begreep dat jullie op locatie zijn gaan kijken. Fijn dat jullie de situatie dan scherp krijgen. In de bijlage vind je ons plan.

Zullen we op basis hiervan een vooroverleg plannen?

Er zijn geen verder uitgewerkte tekeningen omdat de verwerving van het stuk water het vervolg bepaald en of deze plannen verder uitgewerkt kunnen worden.

Graag bespreken we met jullie of het te dempen water gecompenseerd moet worden gezien de staat (breedte/diepte/overwoekering) van de te dempen sloot (dode sloot).

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste
Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefom

dit is: 
wonen  Samen
bouwen aan
uw idealen

[DISCLAIMER](#)

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:27

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

[redacted]

Ik heb de vraag intern ook uitstaan bij een aantal collega's binnen de afdeling Watersystemen.

Volgens mij moeten we eerst vooroverleg hebben alvorens Vergunningverlening wordt ingeschakeld.

Is er al een concept inrichtingsplan waarin de bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is aangegeven? Ik zie de stukken tegemoet.

Morgen even contact met elkaar.

Moet nu naar andere afspraak.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072-[redacted] / 06-[redacted]

E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:44

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Dat is erg fijn, bedankt.

Bedoeld u de gemeenteafdeling of afdeling van het waterschap?

Met de gemeente zijn wij uitvoerig in overleg en hebben wij een intentieovereenkomst, dus dat loopt.

Mocht u de afdeling vergunningen bedoelen bij HHNK, kunt u mij de contactgegevens mailen?

Met vriendelijke groet,

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk van kennis en ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:31

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Goedemorgen [redacted],

We begrijpen dat haast gebonden aan het project. We zullen ons uiterste best doen om in ieder geval dit jaar nog een inzicht te geven of een deel van de watergang kunnen verkopen. Graag adviseer ik u alvast om tevens contact op te nemen met cluster Vergunningen (indien nog niet gedaan), zodat u ook bij hen na kan gaan wat er voor de ontwikkeling vergund moet worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [redacted]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 09:40

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Dag [redacted],

Dank voor uw mail. Echter schrikken wij van de 4 maanden termijn. De voortgang van het project komt daarmee in gevaar aangezien de uitspraak of een deel van de watergang aangekocht kan worden erg veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de participatie met de buurt en de contractvorming met de gemeente (overeenstemming stedenbouwkundig plan noodzakelijk).

Is er een manier te bedenken dat er voor de kerst een blik geworpen wordt op de vraag of jullie bereid zijn om te verkopen (los van de voorwaarden)? Of is het mogelijk om de kaders waaraan jullie toetsen ons mede te delen zodat wij een kans van slagen kunnen inschatten?

Ik hoop dat je met ons kunt meedenken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar



Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:14

Aan: [REDACTED] | Kalliste ; grondzaken@hhnk.nl

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw e-mail.

Wij doen ons uiterste best uw dossier zo snel mogelijk op te pakken en binnen 4 maanden contact op te nemen voor de behandeling van uw dossier.

Excuses voor de wachttijd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [REDACTED]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [REDACTED] | Kalliste

Verzonden: maandag 3 november 2025 13:15

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [REDACTED], [REDACTED]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [REDACTED]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste afdeling grondzaken, beste [REDACTED] J,

Ik heb van u een email ontvangen dat jullie reactietijd langer kan duren. Kunnen jullie mij zicht geven op wanneer we hierover in gesprek kunnen?

Het betreft: de aankoop van een stuk watergang aan het Noordeinde in Oostzaan.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J | Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR
Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is : : :
wonen : : : Samen
: : : bouwen aan
uw idealen

DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:00

Aan: [REDACTED] J | Kalliste

Onderwerp: Automatic reply: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Geachte ingelanden,

We hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Wegens drukte kan onze reactietijd langer duren dan u

van ons gewend bent. Een Grondzakenmedewerker zal zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Wij hopen u middels dit bericht voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Cluster Grondzaken

Afdeling VHIJG

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: Grond gebruik <grondgebruik@hhnk.nl>

Verzonden: 07-01-2026 15:23

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: FW: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Hoi [REDACTED],

Zie onderstaande mail ter informatie. Heb je de uitnodiging doorgestuurd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHJG

t [REDACTED] | m [REDACTED]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 5 januari 2026 11:20

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: FW: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

[REDACTED],

Van [REDACTED] heb ik doorgekregen dat jij dit project oppakt vanuit Grondzaken. Als regioadviseur voor onder andere de gemeente Oostzaan ben ik contactpersoon voor de initiatiefnemer van deze ontwikkeling Noordeinde 75/77. Het lijkt mij goed om in januari een overleg met de ontwikkelaar Kalliste in te gaan plannen.

Zullen we vooruitlopend intern een kort overleg hebben om kennis te maken en het plan door te spreken.

Op basis van het toegezonden initiatiefplan blijkt dat ze de waterloop met kadastraal perceel OZN00L924 over een lengte van circa 115 m1 willen dempen (en dus aankopen). Waterhuishoudkundig kan deze doodlopende waterloop gedeeltelijk worden gedempt waarbij het wateroppervlak één op één moet worden gecompenseerd. De ontwikkeling bevindt zich aan weerszijde van de waterloop waardoor de effecten op aangrenzende percelen binnen de ontwikkeling kunnen worden meegenomen.

Ik ga op basis van onze agenda's de overleggen inplannen. Oké?

We spreken elkaar binnenkort.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Stationsplein 136, Heerhugowaard
T: 072- [redacted] / 06- [redacted]
E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: maandag 5 januari 2026 09:11

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted] en [redacted],

Ik wens jullie een goed en gezond 2026. Na een vakantie ben ik weer aan het werk. Ik zou graag willen doorpakken op het dossier/project Noordeinde 75-77 te Oostzaan. Het eerste contact hierover dateert van september 2025. Ik hoop dat we op korte termijn van jullie een reactie kunnen ontvangen of wij het deel van de watergang kunnen kopen van jullie en in welke mate compensatie vereist is gezien de staat van de sloot (dode sloot). Een vooroverleg zoals door jullie voorgesteld lijkt mij een goed idee, is het mogelijk dit in januari met elkaar te hebben? Jullie reactie van is van grote invloed op het plan en verdere uitwerking is nu ook niet verstandig voordat wij jullie reactie ontvangen.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk nnis

ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:36

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted]

Excuus ik zie dat deze mail te lang is blijven liggen, ik was niet in de veronderstelling dat er een actie bij mij lag. Ik begreep dat jullie op locatie zijn gaan kijken. Fijn dat jullie de situatie dan scherp krijgen. In de bijlage vind je ons plan.

Zullen we op basis hiervan een vooroverleg plannen?

Er zijn geen verder uitgewerkte tekeningen omdat de verwerving van het stuk water het vervolg bepaald en of deze plannen verder uitgewerkt kunnen worden.

Graag bespreken we met jullie of het te dempen water gecompenseerd moet worden gezien de staat (breedte/diepte/overwoekering) van de te dempen sloot (dode sloot).

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefom

DISCLAIMER

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:27

Aan: [REDACTED] | Kalliste <[REDACTED]@kalliste.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

[REDACTED]

Ik heb de vraag intern ook uitstaan bij een aantal collega's binnen de afdeling Watersystemen.

Volgens mij moeten we eerst vooroverleg hebben alvorens Vergunningverlening wordt ingeschakeld.

Is er al een concept inrichtingsplan waarin de bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is aangegeven? Ik zie de stukken tegemoet.

Morgen even contact met elkaar.

Moet nu naar andere afspraak.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072- [redacted] / 06- [redacted]

E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:44

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Dat is erg fijn, bedankt.

Bedoeld u de gemeenteafdeling of afdeling van het waterschap?

Met de gemeente zijn wij uitvoerig in overleg en hebben wij een intentieovereenkomst, dus dat loopt.

Mocht u de afdeling vergunningen bedoelen bij HHNK, kunt u mij de contactgegevens mailen?

Met vriendelijke groet,

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk kennis
ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds

DISCLAIMER

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:31

Aan: [REDACTED] | Kalliste <[REDACTED]@kalliste.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Goedemorgen [REDACTED],

We begrijpen dat haast gebonden aan het project. We zullen ons uiterste best doen om in ieder geval dit jaar nog een inzicht te geven of een deel van de watergang kunnen verkopen. Graag adviseer ik u alvast om tevens contact op te nemen met cluster Vergunningen (indien nog niet gedaan), zodat u ook bij hen na kan gaan wat er voor de ontwikkeling vergund moet worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [REDACTED]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 09:40

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Dag [redacted],

Dank voor uw mail. Echter schrikken wij van de 4 maanden termijn. De voortgang van het project komt daarmee in gevaar aangezien de uitspraak of een deel van de watergang aangekocht kan worden erg veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de participatie met de buurt en de contractvorming met de gemeente (overeenstemming stedenbouwkundig plan noodzakelijk).

Is er een manier te bedenken dat er voor de kerst een blik geworpen wordt op de vraag of jullie bereid zijn om te verkopen (los van de voorwaarden)? Of is het mogelijk om de kaders waaraan jullie toetsen ons mede te delen zodat wij een kans van slagen kunnen inschatten?

Ik hoop dat je met ons kunt meedenken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is. . .
wonen. . .
Samen
bouwen aan
uw idealen

DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:14

Aan: [REDACTED] | Kalliste ; grondzaken@hhnk.nl

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw e-mail.

Wij doen ons uiterste best uw dossier zo snel mogelijk op te pakken en binnen 4 maanden contact op te nemen voor de behandeling van uw dossier.

Excuses voor de wachttijd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [REDACTED]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [REDACTED] | Kalliste

Verzonden: maandag 3 november 2025 13:15

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste afdeling grondzaken, beste [redacted],

Ik heb van u een email ontvangen dat jullie reactietijd langer kan duren. Kunnen jullie mij zicht geven op wanneer we hierover in gesprek kunnen?

Het betreft: de aankoop van een stuk watergang aan het Noordeinde in Oostzaan.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste
Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

**dit is. : :
wonen.** Samen
bouwen aan
uw idealen

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:00

Aan: [REDACTED] | Kalliste

Onderwerp: Automatic reply: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Geachte ingelanden,

We hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Wegens drukte kan onze reactietijd langer duren dan u van ons gewend bent. Een Grondzakenmedewerker zal zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Wij hopen u middels dit bericht voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Cluster Grondzaken

Afdeling VHIJG

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 28-11-2025 07:55

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: FW: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Hi [redacted],

Ik was nog meegenomen in de mailwisseling. Betreft jouw dossier.

Stem anders even met [redacted] af of het nog relevant kan zijn als een GZ-medewerker hierbij aansluit.

Indien ja, dan kunnen we eventueel samen (of [redacted], [redacted] of [redacted] aansluiten. Zoals ik onderstaande lees zal het voornamelijk over de vergunning kwestie gaan.

Groet, [redacted]

Van: [redacted] | Kalliste

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:37

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Excuus ik zie dat deze mail te lang is blijven liggen, ik was niet in de veronderstelling dat er een actie bij mij lag. Ik begreep dat jullie op locatie zijn gaan kijken. Fijn dat jullie de situatie dan scherp krijgen. In de bijlage vind je ons plan.

Zullen we op basis hiervan een vooroverleg plannen?

Er zijn geen verder uitgewerkte tekeningen omdat de verwerving van het stuk water het vervolg bepaald en of deze plannen verder uitgewerkt kunnen worden.

Graag bespreken we met jullie of het te dempen water gecompenseerd moet worden gezien de staat (breedte/diepte/overwoekering) van de te dempen sloot (dode sloot).

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

DISCLAIMER

Van: [redacted] J

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:27

Aan: [redacted] J | Kalliste

CC: [redacted] J

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

[redacted] J

Ik heb de vraag intern ook uitstaan bij een aantal collega's binnen de afdeling Watersystemen.

Volgens mij moeten we eerst vooroverleg hebben alvorens Vergunningverlening wordt ingeschakeld.

Is er al een concept inrichtingsplan waarin de bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is aangegeven? Ik zie de stukken tegemoet.

Morgen even contact met elkaar.

Moet nu naar andere afspraak.

Met vriendelijke groeten,

[redacted] J

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072-[redacted] J / 06-[redacted] J

E: [redacted] J [@hhnk.nl](mailto:[redacted]@hhnk.nl)

Van: [redacted] J | Kalliste

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:44

Aan: [redacted] J

CC: [redacted] J

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted] J,

Dat is erg fijn, bedankt.

Bedoeld u de gemeenteafdeling of afdeling van het waterschap?

Met de gemeente zijn wij uitvoerig in overleg en hebben wij een intentieovereenkomst, dus dat loopt.

Mocht u de afdeling vergunningen bedoelen bij HHNK, kunt u mij de contactgegevens mailen?

Met vriendelijke groet,

 | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is. : :
wonen. : : Samen
: : bouwen aan
: : uw idealen

DISCLAIMER

Van:  <@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:31

Aan:  | Kalliste <@kalliste.nl>

CC:  <@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Goedemorgen ,

We begrijpen dat haast gebonden aan het project. We zullen ons uiterste best doen om in ieder geval dit jaar nog een inzicht te geven of een deel van de watergang kunnen verkopen. Graag adviseer ik u alvast om tevens contact op te nemen met cluster Vergunningen (indien nog niet gedaan), zodat u ook bij hen na kan gaan wat er voor de ontwikkeling vergund moet worden.

Met vriendelijke groet,



Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T

E grondzaken@hhnk.nl

Van: | Kalliste <@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 09:40

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: <@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van @kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Dag ,

Dank voor uw mail. Echter schrikken wij van de 4 maanden termijn. De voortgang van het project komt daarmee in gevaar aangezien de uitspraak of een deel van de watergang aangekocht kan worden erg veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de participatie met de buurt en de contractvorming met de gemeente (overeenstemming stedenbouwkundig plan noodzakelijk).

Is er een manier te bedenken dat er voor de kerst een blik geworpen wordt op de vraag of jullie bereid zijn om te verkopen (los van de voorwaarden)? Of is het mogelijk om de kaders waaraan jullie toetsen ons mede te delen zodat wij een kans van slagen kunnen inschatten?

Ik hoop dat je met ons kunt meedenken.

Met vriendelijke groet,

| Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is. : :
wonen. : : Samen
: : bouwen aan
: : uw idealen

DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:14

Aan: [REDACTED] | Kalliste ; grondzaken@hhnk.nl

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw e-mail.

Wij doen ons uiterste best uw dossier zo snel mogelijk op te pakken en binnen 4 maanden contact op te nemen voor de behandeling van uw dossier.

Excuses voor de wachttijd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [REDACTED]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste

Verzonden: maandag 3 november 2025 13:15

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste afdeling grondzaken, beste [redacted],

Ik heb van u een email ontvangen dat jullie reactietijd langer kan duren. Kunnen jullie mij zicht geven op wanneer we hierover in gesprek kunnen?

Het betreft: de aankoop van een stuk watergang aan het Noordeinde in Oostzaan.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste
Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

**dit is. : :
wonen.** Samen
bouwen aan
uw idealen

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:00

Aan: [REDACTED] | Kalliste

Onderwerp: Automatic reply: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Geachte ingelanden,

We hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Wegens drukte kan onze reactietijd langer duren dan u van ons gewend bent. Een Grondzakenmedewerker zal zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Wij hopen u middels dit bericht voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Cluster Grondzaken

Afdeling VHIJG

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

Initiatiefplan

NOORDEINDE 75-77 OOSTZAAN





COLUFON



Kalliste Woningbouwontwikkeling BV
Marconibaan 65
3439 MR Nieuwegein
www.kalliste.nl
info@kalliste.nl
tel: 088-100.95.00

Met medewerking van
BBHD architecten & ingenieurs
Rogier van der Weydestraat 8E
1817 MJ Alkmaar
www.bbhd.nl
info@bbhd.nl
tel: 072 303 1200

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Verhaal van de plek	6
Ruimtelijke ambities en programma	8
Ruimtelijke structuur	10
Architectuur	16
Duurzaamheid	18
Aanpak	20

CONTACT





Foto van Google Earth genomen vanuit het noorden richting het centrum van Oostzaan

VOORWOORD

Voor u ligt het initiatiefplan om de locatie Noordeinde 75-77 Oostzaan te transformeren naar een duurzame woonlocatie en natuur. Met enthousiasme doen wij hiermee een voorstel voor de toekomstbestendige ontwikkeling van gewenste woningen in Oostzaan. Momenteel is sinds jaar en dag Klaasse Bos Tuinmaterialen gevestigd op deze locatie, met hieraan grenzend agrarische grond, beiden aan het lint in Oostzaan.

Oostzaan is een karakteristiek lintdorp met cultuurhistorische waarden, omringd door unieke veenweidegebieden en een natuurlijk recreatiegebied. De ligging tussen stad en land, tussen natuur en voorzieningen maakt Oostzaan een prettige plek om te wonen. Ons voorstel is tot stand gekomen uit waardering voor het dorp in het landschap, waarbij we de kwaliteiten weer zichtbaar maken. Tegelijkertijd streven we naar een maakbaar plan.

De behoefte aan passende woningen in Oostzaan is groot. Graag werken we ons voorstel uit tot een breed gedragen plan door middel van actieve participatie en samenwerking met de provincie, gemeente, inwoners en gebruikers van het gebied.

Kalliste Woningbouwontwikkeling is een bekende partner in Oostzaan. Afgelopen jaren hebben wij Wonen aan het Twiske fase 1 en 2 gerealiseerd en fase 3 wordt dit jaar nog opgeleverd. Ingebed in de natuurlijke omgeving van Oostzaan zijn in de afgelopen jaren circa 165 huishoudens van een huis en thuis voorzien.

In ons voorstel hebben wij een beknopte verkenning opgenomen in het hoofdstuk 'verhaal van de plek'. In opdracht van de gemeente heeft Rho adviseurs begin 2024 een eerste analyse van het gebied uitgevoerd. Hieraan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden gekoppeld, die voor ons het vertrekpunt hebben gevormd, evenals een inventarisatie van de kernkwaliteiten van het beschermd provinciaal landschap.

Wij kijken er naar uit om samen met de gemeente Oostzaan, de omgeving en andere belanghebbenden ons voorstel verder uit te werken.

VERHAAL VAN DE PLEK

Het dorp

Oostzaan is een karakteristiek lintdorp met unieke veenweidegebieden met cultuurhistorische elementen. Het heeft een natuurlijk recreatiegebied, Het Twiske, en is een bijzondere en prettige woon- en werkomgeving. Het dorp is ontstaan door ontginningen en bestond oorspronkelijk uit een aantal buurtschappen. Het dorp heeft lange tijd uit een enkel lint bestaan. Rond de hervormde kerk is de dorpskern ontstaan.

Oostzaan wordt door haar inwoners gewaardeerd om zijn kleinschalige karakter en sterke dorpsgevoel, mede dankzij families die er al generaties lang wonen. De kern heeft basisvoorzieningen en is goed verbonden met Zaandam en Amsterdam. De kernwaarden van het dorp zijn gericht op het behoud van het dorpsaanzicht: een heldere structuur van strokenverkaveling, zicht op het landschap door doorkijkjes en sloten, het historisch lint met kleinschalige bebouwing en groene voortuinen. Alsmede een mix van historische en vernieuwende bebouwing met ingetogen ornamentiek die zich op de straat richt.

Noordeinde 75-77

De ontwikkellocatie Noordeinde 75-77 ligt aan het lint ten noorden van de dorpskern. Op nummer 75 (perceelnummers 1133 en 1134) is het familiebedrijf Klaasse Bos Tuinmaterialen ca. 30 jaar gevestigd. Klaasse Bos is een van de weinige detailhandel bestemmingen aan het lint. De bedrijfsvoering zorgt voor een aanzienlijke verkeerstdruk op het lint. De locatie heeft momenteel een negatieve impact op het aangrenzende landschap doordat het verder het landschap insteekt dan andere kavels in de omgeving. De gehele locatie is volledig verhard en is geen groen aanwezig.

Het zorgt voor een rommellige en stenige aanblik van het terrein aan het dorpslint. Het karakteristieke achterliggende landschap en water is nauwelijks beleefbaar.

Ten noorden van Klaasse Bos ligt Noordeinde 77 (perceelnummer 1487). Dit is een twee-onder-een-kapwoning met daarachter een groot onbebouwd perceel. Dit perceel heeft een groen, ruig karakter met veel opgaande beplanting en struweel. Ook hier ontbreekt een doorzicht naar het achterliggende landschap. Er is ook geen doorzicht over de watergang die zich bevindt tussen de percelen nr. 75 en 77. Er liggen er kansen om het aanwezige groen beter aan te laten sluiten bij het karakter als open landschap.

Het gebied valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Oostzaan, met Noordeinde 75 bestemd voor detailhandel en Noordeinde 77 wonen en agrarisch met waarden. De locatie is 17 minuten lopen en 4 minuten fietsen vanaf de supermarkt in het centrum. Het dichtstbijzijnde busstation is 18 minuten lopen.

Het dorpslint en Oostzanerveld

Het dorpslint van Oostzaan bestaat voornamelijk uit woningen van één of twee lagen met een kap, waarbij nieuwere ontwikkelingen vaak twee lagen met kap hebben. De ontwikkellocatie grenst in het westen aan het Oostzanerveld, een open en waterrijk veenpolderlandschap dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en een Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is. Dit gebied biedt open ruimte, vergezichten, en is een belangrijk habitat voor weidevogels, met karakteristieke langgerekte bebouwing langs het lint.



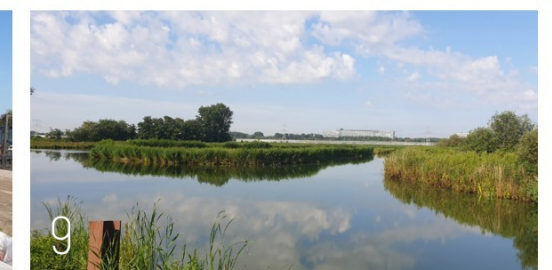
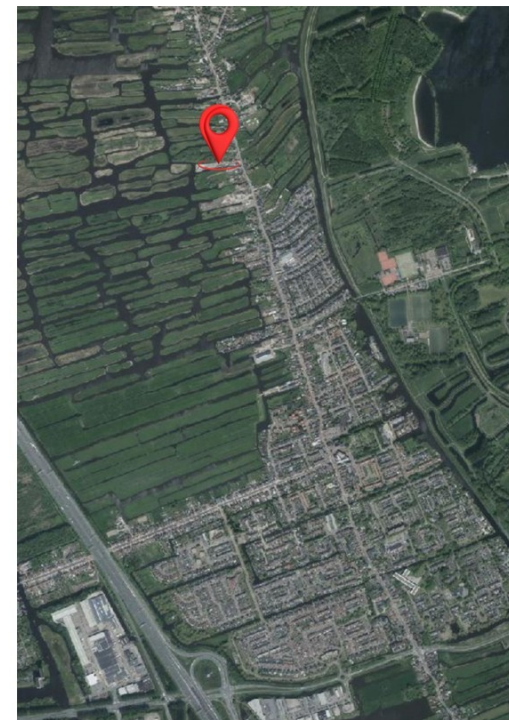
1940



1980



2020



AMBITIES EN PROGRAMMA

1. Ruimtelijke ambities

In ons stedenbouwkundig plan hebben we zorgvuldig de de stedenbouwkundige randvoorwaarden (RHO adviseurs, 2023) en de kernkwaliteiten van het beschermd landschap geïntegreerd, met als doel om een ontwikkeling voor te stellen die in harmonie is met zowel de historische context als het omliggende landschap. De basis van het plan is het boerenerf, dat als leidend principe fungeert voor zowel de ruimtelijke structuur als de architectonische vormgeving. In de integrale ontwikkeling wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de bebouwing aan het historische dorpslint en de bebouwing op het erf, met aandacht voor het behoud en herstel van landschappelijke kwaliteiten. De onderstaande ruimtelijke ambities zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

1. Landschap als basis

We nemen het landschap als basis voor de structuur van het plan en de oriëntatie van bebouwing. Het landschap moet beleefbaar worden en daarnaast beogen we een zorgvuldige overgang van het lint, erfbebouwing en achterliggend landschap. Een deel van de percelen wordt getransformeerd tot natuur en een substantieel deel blijft onbebouwd, waardoor we zowel het open landschap, als het karakter van het historische lint versterken.

2. Respect voor het historische lint

Het lint kent een representatieve, ingetogen maar trotse uitstraling. De erfbebouwing is meer ingetogen en sluit meer aan bij de agrarische historie van het gebied.

3. Boerenerf

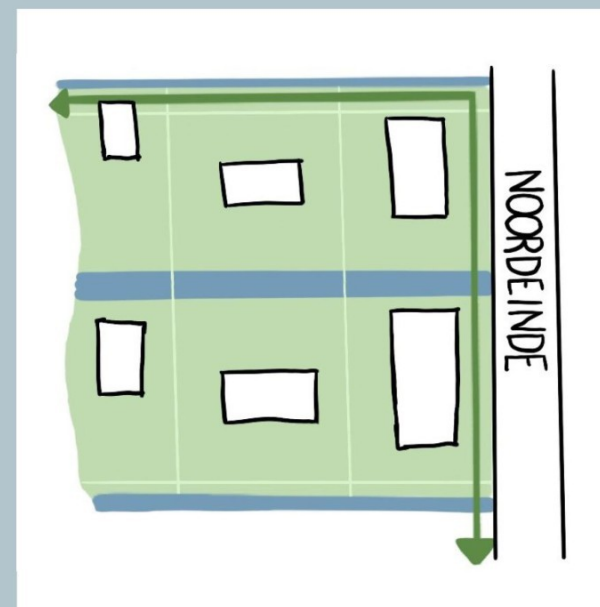
Hoewel het een integrale ontwikkeling aan het lint betreft zien we een duidelijke afwisseling in woningtypen tussen het lint en het achtererf. Diverse principes van het boerenerf komen terug zoals:

- Shared space in de openbare ruimte voor voertuigen en voetgangers;
- een centrale plek krijgen waar ontmoetingen plaatsvinden en kinderen kunnen spelen;
- de woningen staan georiënteerd op het erf;
- Het erf heeft doorzichten naar het omliggende landschap en moet uitgaan van differentiatie tussen schaal en maat van gebouwen en een architectuur en materialisatie die past bij het boerenerf.

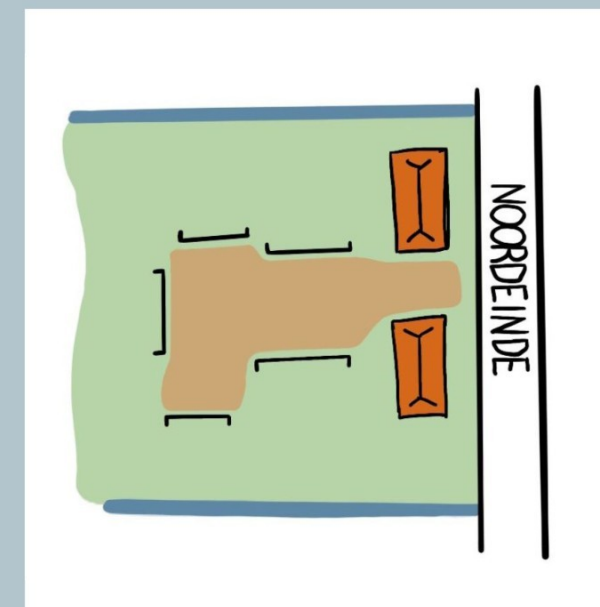
2. Programma

We beogen een gedifferentieerde wijk te maken. De locatie is met name interessant als woonlocatie voor starters en gezinnen. De locatie is minder geschikt voor ouderen, gezien de afstand van voorzieningen en openbaar vervoer.

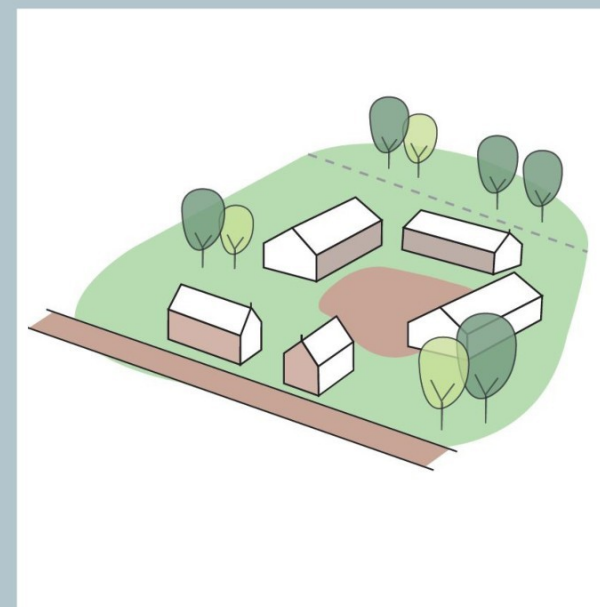
We realiseren maximaal 30% sociale woningen en 10% betaalbare woningen, gericht op starters en 1-of 2-persoonshuishoudens. De lokale corporatie WOV heeft in verkennende gesprekken aangegeven interesse te hebben om haar woningvoorraad op deze locatie kleinschalig uit te breiden met enkele sociale woningen. Daarnaast kiezen we voor een mix aan rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Zo ontstaat er een divers programma voor verschillende doelgroepen aansluitend bij de actuele woonbehoefte binnen een sociale sterke woonbuurt.



1. Landschap als basis (bron Rho adviseurs)



2. Respect voor het historisch lint



3. Boerenerf

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De stedenbouwkundige schets geeft invulling aan de ambities en het beoogde programma en zet in op een harmonieuze ontwikkeling die het historische karakter van het dorpslint respecteert en versterkt, terwijl het open landschap wordt geïntegreerd en beleefbaar gemaakt. Het plan levert een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied door een zorgvuldige opzet van de bebouwing en openbare ruimte, het toevoegen van natuur en het creëren van doorzichten naar het landschap.

1. Structuur van het woongebied

Het plan sluit aan op het bestaande landschap door de bebouwing evenwijdig of haaks op de oorspronkelijke landschappelijke structuren te plaatsen. Naarmate het gebied overgaat naar open landschap, neemt de bebouwingsdichtheid af. Het achterste, verharde deel van het perceel blijft onbebouwd en wordt getransformeerd tot natuur, wat de ecologische waarde en de landschappelijke beleving versterkt. De insteek in het landschap wordt hierdoor beperkt, wat bijdraagt aan de structuur van het historisch lint.

Het woongebied is ingericht volgens het principe van een boerenerf. Het gebied kent een centraal openbaar erf waar bewoners elkaar ontmoeten en kinderen kunnen spelen. De bebouwing oogt kleinschalig met ruimte voor afwisseling in woningtypen en uitstraling tussen het lint en het erf. Aan het lint is ruimte voor één twee-onder-een-kap woning, terwijl op het erf ook rijwoningen, vrijstaande woningen en een kleinschalig woongebouw met appartementen ingepast kunnen worden. De bebouwing is laag, met maximaal twee verdiepingen en kapverdiepingen, en wisselt in kapvormen voor een gevarieerd beeld. Dit met respect voor de huidige context van de locatie. Parkeren gebeurt op eigen terrein waar dat kan, terwijl voor rijwoningen en appartementen geclusterde parkeerplaatsen ingepast kunnen worden.

2. Zichtlijnen en Landschap

In de huidige situatie ontbreekt er zicht op het achterliggende landschap, door de inrichting van de tuinmaterialenhandel en de opgaande beplanting en bomen op het perceel van Noordeinde 77. Een belangrijke ambitie van dit plan is het creëren van een of meerdere doorzichten en openheid van het landschap. Deze openheid willen we creëren door een deel van de locatie terug te geven aan de natuur. Graag gaan we in overleg met het bevoegd gezag over het eventueel herinrichten van het huidige moerasbos naar weidevogelgebied e.e.a. in lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. De twee veenwaterlopen aan de randen van de locatie behouden hun grillig verloop en willen we beter zichtbaar en beleefbaar maken. Daarnaast zorgt de erfonsluiting met een lichte kromming voor doorzicht naar het achterliggende landschap. Dit doorzicht versterkt de visuele verbinding tussen de nieuwe bebouwing en het omliggende landschap en vergroot dit de landschappelijke beleving voor zowel bewoners als bezoekers.

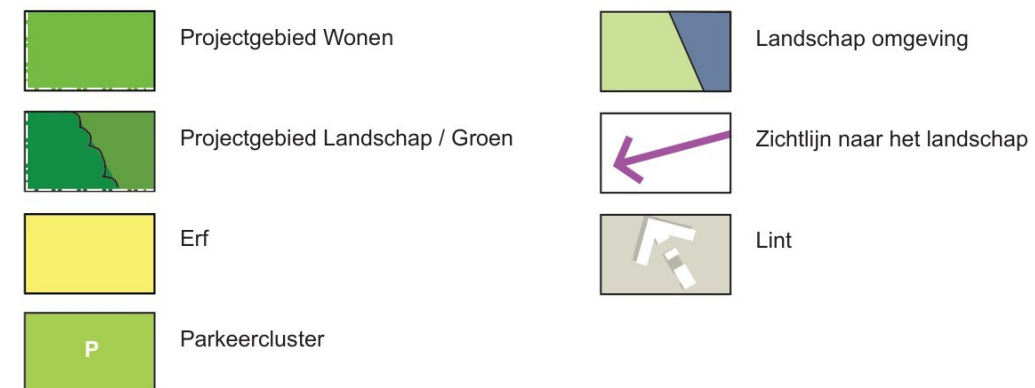
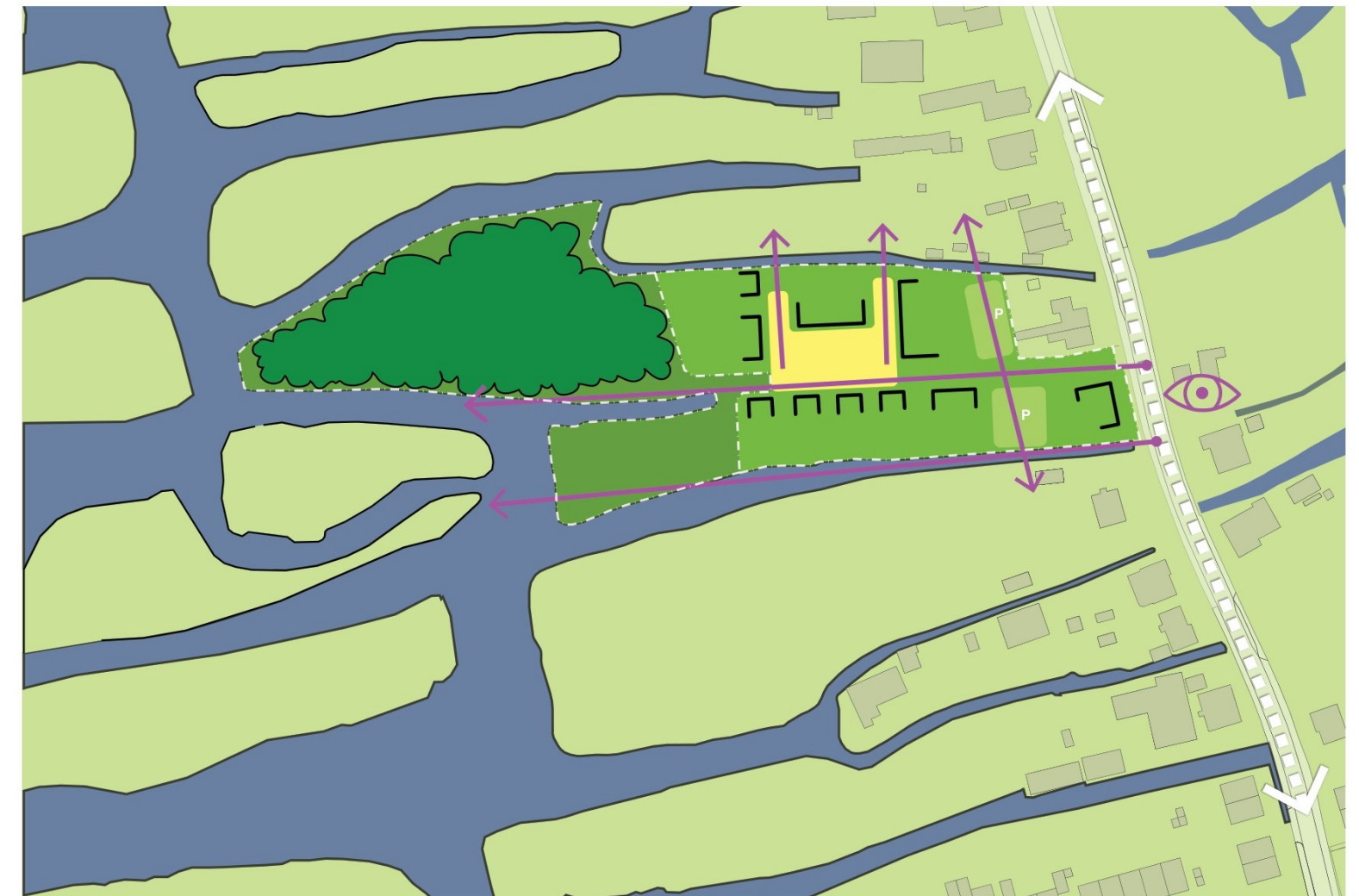
3. Historisch Dorpslint en erfbebouwing

Het integraal ontworpen plan versterkt het contrast tussen de bebouwing aan het historische dorpslint en de het erf. Aan het dorpslint hebben de woningen een representatieve uitstraling, passend bij de archetypes die zijn beschreven in de nota "Behoud Dorpsaanzicht en Openbare Ruimte". Deze woningen, zijn twee lagen met een kap en verwijzen naar het eenvoudige woonhuis of mansarde type. Ze hebben een verzorgde authentieke uitstraling die aansluit bij de Waterlandse bouwtraditie: ingetogen maar trots. Op het erf is de architectuur eenvoudiger en soberder. Het verwijst naar schuren van een boerderij. De bebouwing hier is twee lagen met kap en heeft een ingetogen karakter, met grote dakvlakken en een bescheiden materialisatie, waarmee wordt aangesloten op de agrarische historie van het gebied.

4. Inrichting van de Openbare Ruimte

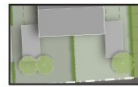
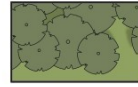
De openbare ruimte is vormgegeven als onderdeel van het erf. Het pad als toegang naar het erf wordt ingericht als shared space, waar auto's te gast zijn en de nadruk ligt op voetgangers en fietsers. De bestrating is open van karakter, wat bijdraagt aan de waterdoorlaatbaarheid en de landschappelijke inpassing van het plan. De overgang van privé naar openbaar is zorgvuldig vormgegeven met een ondiepe overgangszone zonder erfscheidingen aan de voorzijde van de kavels, wat bijdraagt aan de openheid van het woonerf.

Ruimtelijk concept





Facetkaart Groen

-  Nieuwe bomen
-  Bomen op eigen terrein
-  Bestaande bomen
Nader onderzoek behoud bomen of herinrichting naar weidevogelgebied
-  Gemeenschappelijke volkstuintjes
-  Openbaar groen
-  Hagen als erfafscheiding
-  Halfverharding parkeren



Facetkaart woningtypologie: 25 woningen

10x	Appartementen 7 x Sociale huur 3 x Middenhuur
4x	Rijwoningen beukmaat 5,4m
6x	Twee-onder-één-kapwoningen
5x	Vrijstaande woningen



Facetkaart parkeren

23x	Openbare parkeerplaatsen
22x	Parkeerplaatsen op eigen terrein

Woningtype	Eis aantal parkeerplaatsen
7 Appartementen Sociale huur	7x1 = 7
3 Appartementen Middenhuur	3x1,1= 3,3
4 Rijwoningen	4x2 = 8
6 Twee-onder-één-kapwoningen	6x2,1=12,6
5 Vrijstaande woningen	5x2,2=11
Totaal eis	42 pp
In plan aanwezig	45 pp

ARCHITECTUUR



Appartementengebouw



Bestraat erf met groenelementen in samenwerking met toekomstige bewoners



Karrespoor met halfverharding



Houten gevel (1)



Houten gevel (2)



Informele gevelindeling per bouwblok ontwerpen



Terughoudende detaillering en kleurgebruik



Visueel verlagen van dakgoot door pergola element



Stijl van woningen aan het Lint

DUURZAAMHEID

De woningbouwontwikkeling aan het Noordeinde 75-77 in Oostzaan wordt vormgegeven volgens het boerenerfconcept. Gemeente Oostzaan wil graag het Convenant Toekomstbestendig Bouwen van de MRA toepassen op deze ontwikkeling. Wij omarmen dit convenant en gaan in een latere fase in gesprek met de gemeente een uitwerking doen van onze ambities in de categorieën brons, zilver en goud. Wij relateren onze visie op duurzaamheid aan de plek en het concept waardoor er een integraal plan ontstaat voor een duurzame en veerkrachtige wijk. Onze visie bevat 5 bouwstenen.

1. Gemeenschapsvorming en gezondheid

Het boerenerfconcept stimuleert gemeenschapsvorming en verbondenheid. De gemeenschappelijke openbare ruimtes, zoals het erf met de moestuinen, nodigen bewoners uit tot samenwerking, spelen en delen. Dit bevordert een sterke sociale binding, beperkt eenzaamheid en zorgt ervoor dat bewoners samen verantwoordelijkheid dragen voor het erf. Het erf meer dan alleen een woonplek. Een erf is ook een productie plek. In de nieuwe woonwijk willen we dit principe toepassen op het gebied van voedsel. De ambitie is dat we een eetbaar erf maken. De planten en bomen op het erf zorgen voor voedsel voor de andere planten en bomen. Dit doen ze ook voor dieren en mensen. Deze aanpak bevordert biodiversiteit en versterkt de verbinding tussen mensen onderling en mens en natuur. Het parkeren is geclusterd, waardoor er zo min mogelijk auto's het erf op hoeven. Dit zorgt voor een veilig erf wat uitnodigt tot actieve mobiliteit zoals wandelen of erop uit gaan met de fiets.

2. Adaptief en veerkrachtig

De natuur maakt leven mogelijk door het leveren van ecosysteemdiensten. Een van deze diensten is water o.a. in de vorm van regen. Dit regenwater vangen we bovengronds op en hergebruiken we voor de tuinen. Het overige regenwater infiltreren we en overtollig water voeren we af naar de vele omliggende watergangen.

De zon levert ons energie maar kan ook zorgen voor hittestress. Daarom zorgen we op het erf voor groen en schaduwplekken. Tevens beperken we de hoeveelheid verharding. Dit doen we

door het principe van shared space voor auto's, fietsers en voetgangers. Hierdoor is ons wegprofiel smaller en passen we minder verharding toe. Waar toch verharding nodig is passen we waar mogelijk halfverharding toe. Daarnaast wordt een aanzienlijk deel van het gebied, wat momenteel verhard is, teruggegeven aan de natuur.

3. Duurzame energie

Energieproductie vindt plaats op de daken van de woningen met zonnepanelen. De zonnepalen in combinatie met de warmtepompen zorgen ervoor dat de woningen grotendeels zelfvoorzienend zijn in hun energiebehoefte. De woningen zijn gasloos en voorbereid op elektrische mobiliteitsoplossingen. Dit is in lijn met Transitievisie Warmte Oostzaan.

4. Materiaalkeuzes met boerenverstand

De materialisatie van de gebouwen en buitenruimte is gestoeld op een praktische, nuchtere aanpak. We combineren circulaire mogelijkheden met het boerenverstand, waarbij we prioriteit geven aan materialen met een lage milieubelasting, die bijdragen aan een circulaire economie en tegelijkertijd economisch verantwoord zijn.

5. Natuurinclusief bouwen

De ontwikkeling is dusdanig verweven met het natuurlijk landschap dat natuurinclusief bouwen een logische en belangrijke keuze is. In de wijk en gebouwen realiseren we een prettige leefomgeving voor flora en fauna.

De vijf bouwstenen worden in het ontwerp van de wijk verder uitgewerkt in concrete maatregelen en ambities passend bij het Convenant Toekomstbestendig bouwen van de MRA. Tijdens de gebiedspromotie gaan we in gesprek met toekomstige bewoners hoe zij invulling willen geven aan een duurzame wijk.



Moestuinen in openbare ruimte zorgen voor sociale verbinding



Opvangen en hergebruiken regenwater



Een eetbaar erf



Een eetbaar erf



Duurzame energie opwekking



Stimuleren biodiversiteit

AANPAK

Eigenaarschap is een succesfactor voor een toekomstbestendige, duurzame leefomgeving. Kalliste is in 1999 opgericht vanuit de zoektocht naar dit eigenaarschap. Oprechte participatie met de toekomstige bewoners én de bestaande omgeving zorgt voor de betrokkenheid die hier beoogd is. Dit blijkt een voorwaarde voor een vlotte, ontwikkeling en realisatie van een project mét toekomstwaarde.

Wijzer Wonen, consument gerichte aanpak.

Het proces van Wijzer Wonen, ontwikkeld door Kalliste, is ingericht op de cruciale communicatielijn met alle belanghebbenden: verkoper, omwonenden, lokale en regionale overheid, geïnteresseerden en toekomstige gebruikers. Bij iedere ontwikkeling beseft Kalliste dat zij, met haar partners, te gast is in een bestaande omgeving. Bij onze projecten blijkt dat de dialoog met betrokkenen het juiste fundament is voor een voor allen succesvol project, voor nu én later.

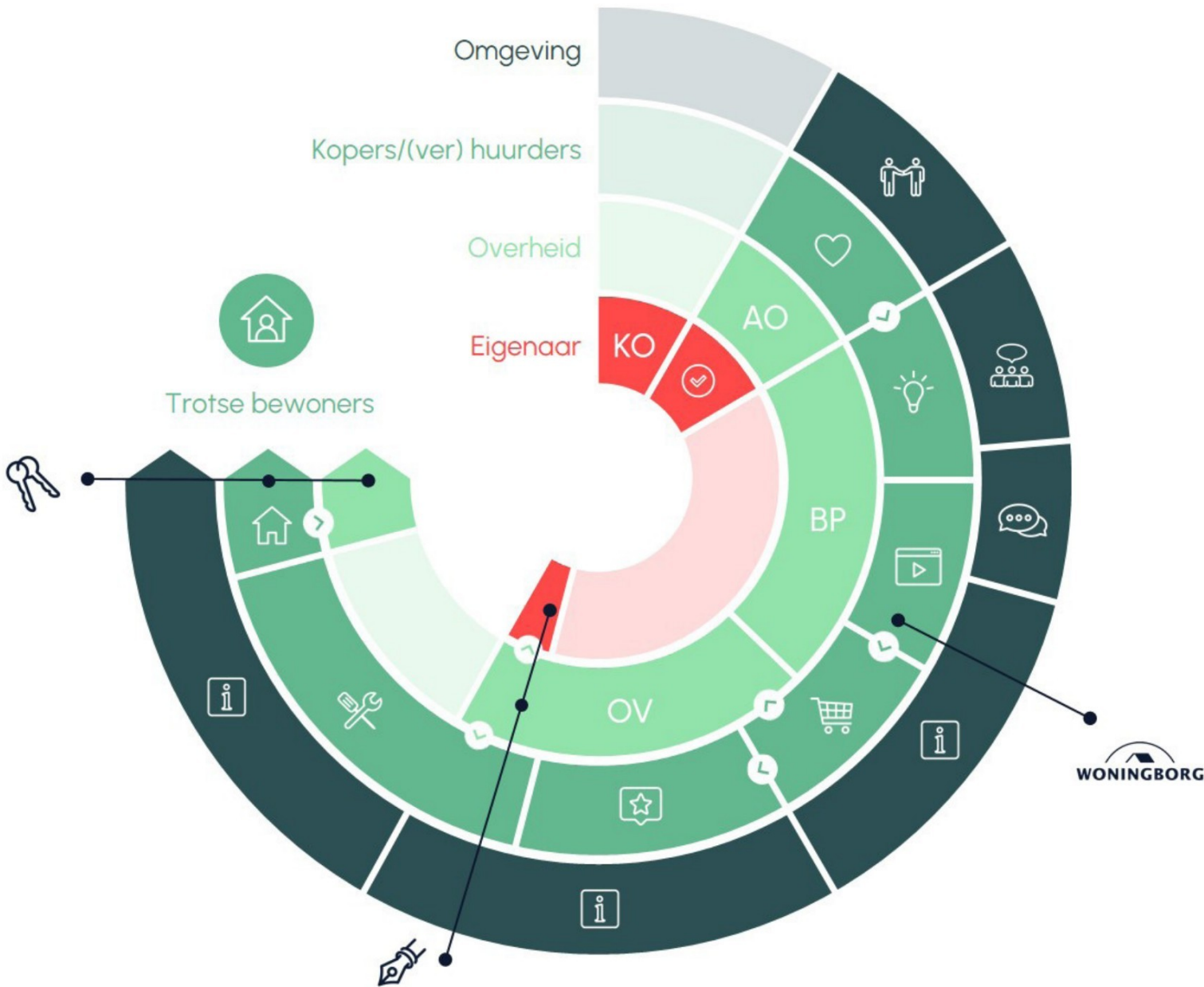
De vier basiscommunicatielijnen omgeving, gemeente, kopers/ huurders en bewoners doorlopen parallel het proces van initiatief, ontwikkeling, realisatie en wonen. Na overeenstemming op hoofdlijnen tussen de grondeigenaar en Kalliste en tussen Kalliste en de gemeente Oostzaan, start de omgevingsdialoog. In de procescirkel is dit participatiemodel verbeeld. Een model dat door Kalliste project-specifiek wordt toegepast.

Provincie als partner

De locatie is in zijn geheel gelegen in het Landelijk gebied, in het Bijzonder provinciaal landschap (BPL) en in het Weidevogelleefgebied. Het grenst aan een Natura 2000 gebied en bevindt zich in de Natura2000 bufferzone.

Bij de vaststelling (22-10-2020) van de Omgevingsverordening 2020 hebben GS aan PS toegezegd een notitie op te stellen "over de wijze waarop in Noord-Holland, inclusief de MRA,

omgegaan kan worden met lintbebouwing". In deze notitie worden locaties benoemd in de linten die in aanmerking komen voor kwaliteitsverbetering en leefbaarheid met woningbouw. Noordeinde 75-77 voldoet aan deze criteria. De locatie is echter nog niet als zodanig bekend bij de provincie. Daarnaast verruimt de Provincie de mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied in de Omgevingsverordening 2024 die waarschijnlijk per 1-1-2025 in werking treedt. Zij beoogt ruimte te geven aan transformaties en invullingen van 25 woningen of meer in geval van maatwerk. Met nader onderzoek zal onderbouwt moeten worden dat de kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap niet aangetast worden. Kalliste gaat graag samen met de gemeente Oostzaan in gesprek met de provincie over de kansen voor woningbouw op deze locatie als antwoord op een gedeelte van de woningbouwvraag in deze gemeente en haar omgeving.





Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

tijdstip	contactdatum	gebruiker	contactSoort	onderwerp	omschrijving	systeemBericht
06-11-2025 10:59:41	06-11-2025	█@hhnk.nl	notitie	Didam publicatie	█ & █ gevraagd of transactie gepubliceerd moet worden. Taxatie op basis van grondexploitatie	Nee
11-11-2025 10:31:49	11-11-2025	█@hhnk.nl	notitie	Inrichtingsplan	Vraag uitgezet bij █ voor inrichtingsplan	Nee
21-01-2026 15:58:21	21-01-2026	█@hhnk.nl	notitie	Overleg Kalliste/Over Gemeenten	Intentieverklaring percelen aanwezig. Koopovereenkomst, met levering later (aanvang bouw in 2028). Op 9 februari kadastrale inmeting. Iav notulen █	Nee
24-06-2026 15:44:29	19-06-2026	█@hhnk.nl	notitie	Update projectplan	Planuitwerking Kalliste loopt vertraging vanwege (stroef) overleg met provincie. Kalliste neemt contact op met HHNK zodra er duidelijkheid is	Nee

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

2 HHNK2411-1989 Oostzaan - uitstel schouwwerkzaamheden Westkolkdijk en Noordeinde



Aanmelder

Postcode
Naam
Telefoonnummer



Details

Korte omschrijving

Oostzaan - uitstel
schouwwerkzaamheden
Westkolkdijk en Noordeinde
Verzoek
Schouw / WS
Uitstel najaarsschouw

Soort melding
Categorie
Subcategorie

Object

Object ID
Soort

Oostzaan
Oostzaan

Planning

Prioriteit
Streefdatum
Doorlooptijd
On hold

Normaal
28 november 2024 11:57
2 dagen
Nee

Afhandeling

Behandelaarsgroep
Behandelaar
Status
Gereed
Datum gereed
Afgemeld
Datum afgemeld
Geregistreerde tijd

Schouw
Afgehandeld
Ja
28 november 2024 10:19
Ja
28 november 2024 10:19
00:00

Verzoek

[J] 26 november 2024 12:04
[J] moet werkzaamheden uitvoeren op 2 adressen in Oostzaan:
- [T]
- Noordeinde 73. Hier moet de sloot leeggetrokken worden met een kraan. Dit gaat aankomend weekend gebeuren.
[J] mijnheer vroeg naar jou. Hij wil uitstel voor het uitvoeren van de werkzaamheden.
Zou je hem terug kunnen bellen?

Actie

[J] 18 december 2024 13:51
Uitstel gegeven, is reeds afgerond.
Melding kan op afgerond.
[J] 28 november 2024 10:19
[J] heeft uistel verleend en [J] gesproken.
[J] onzichtbaar voor aanmelder 28 november 2024 10:09
Hoi [J]
Kan jij hiervoor uitstel geven? Zo ja, welke data wil je aanhouden?
Groetjes,
Schouwteam HHNK
[J] 26 november 2024 12:04
Naar [J] gestuurd.

Informatie

Aanmelddatum	26 november 2024 11:57	Standaardoplossing	Er is geen standaardoplossing gekoppeld
Gerealiseerde doorlooptijd	16:22		
Doorlooptijd 'On hold'	00:00		
Aangepaste doorlooptijd	16:22		
Doorlooptijd 'Afgerond'	00:00		
Doorlooptijd 'Uitvoering'	16:22		
Geregistreerde tijd	00:00		

Referenties & Besluiten

Referentienummers

Referentienummer Watersch@pp	0.0
------------------------------	-----

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

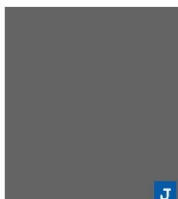
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten reikwijdte van het verzoek

Aanmelder

Postcode
Naam
Plaats
Telefoonnummer
Straatnaam
Huisnummer



Details

Korte omschrijving
Soort melding
Categorie
Subcategorie

Oostzaan, stuk grond kopen
Melding
Grondzaken / VHIJG
Terugbelverzoek

Object

Object ID
Soort

Oostzaan
Oostzaan

Planning

Prioriteit
Streefdatum
Doorlooptijd
On hold

Normaal
13 juli 2026 15:03
2 dagen
Nee

Afhandeling

Behandelaarsgroep
Behandelaar
Status
Gereed
Afgemeld
Geregistreerde tijd

VHIJG
VHIJG
Doorgestuurd
Nee
Nee
00:00

Verzoek

[Redacted]

9 juli 2026 15:06

Goedemiddag,

Ik ben zojuist gebeld door [Redacted]
Aan het Noordeinde tussen 75 A en 77 ligt een slootje dat heel erg verwaarloosd word.
De burens willen dit met z'n alle kopen als dit mogelijk is. Kan iemand [Redacted] hierover terugbellen?

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
KCC

Actie

[Redacted]

9 juli 2026 15:06

Doorgestuurd naar grondzaken@hhnk.nl

Informatie

Aanmelddatum	9 juli 2026 15:03	Standaardoplossing	Er is geen standaardoplossing gekoppeld
Gerealiseerde doorlooptijd	00:00		
Doorlooptijd 'On hold'	00:00		
Aangepaste doorlooptijd	00:00		
Doorlooptijd 'Afgerond'	00:00		
Doorlooptijd 'Uitvoering'	00:00		
Geregistreerde tijd	00:00		

Referenties & Besluiten

[Redacted]

Referenzennummers

Referenzennummer Watersch@pp

0.0

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 10-11-2025 12:08

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen [redacted]

Het aangrenzende perceel is eigendom van Klaasse Bos Holding B.V. en zo te zien hebben zij het ook in gebruik. We krijgen verzoeken van projectontwikkelaar Kalliste.

Het is belangrijk om te weten wie hier nu iets wil gaan ontwikkelen en uiteraard of het dempen van die betreffende waterloop vergunbaar is en of de taak akkoord is met verkoop.

De verkoop is voor Didam categorie 1b omdat sprake is van een integrale ontwikkeling die niet zelfstandig ontwikkeld kan worden.

We zullen daarom eerst meer informatie nodig hebben alvorens we kunnen bepalen hoe we met dit strookje omgaan in het kader van Didam.

Voor nu voldoet het niet aan de criteria om ƆƆƆƆ op ƆƆƆƆ te verkopen.

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:57

Aan: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen,

Een nieuwbouwontwikkelaar heeft verzoek ingediend om de grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589 te kopen.

[redacted] heeft aan mij gevraagd dit dossier bij jullie voor te leggen. Zijn er, gelet op de didam publicatie, andere gegadigden voor deze transactie?

Hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m [redacted]
Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 04-11-2025 11:30

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Prio nieuwbouwproject

Toevoeging: let hierbij graag wel op:

- Didam (zijn zij echt enige gegadigde?), even afstemmen met [redacted] of [redacted]
- Meer grondgebruik te verkopen dan enkel de watergang?

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:21

Aan: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Prio nieuwbouwproject

Hi [redacted] en [redacted],

Graag zou ik jou, [redacted], nog een nieuwbouwproject geven: [P8 - Show Grondtransacties](#)

Deze week contact gehad met deze partij en het is voor hen belangrijk dat ze voor de Kerst in ieder geval een inzicht krijgen of we willen/kunnen verkopen. Zou jij deze erbij kunnen nemen en hiervoor alvast:

- Advies op vragen aan de betreffende taakafdeling
- Nagaan met vergunningen of dit vergund moet worden

De wederpartij kunnen we dan in ieder geval adviseren of we kunnen verkopen en doorverwijzen naar het vergunning traject.

Het volgende dossier [P8 - Show Grondtransacties](#) haal ik van je naam af, passen jullie het eventueel aan in het inwerkschema?

Ik zal alvast een terugkoppeling geven aan de wederpartij dat we ons best doen om dit jaar nog bovengenoemde informatie te delen.

Groet, [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

t [redacted] | m [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 08-01-2026 12:53

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Verzoek aankoop watergang Kalliste Noordeinde 75 Oostzaan

Dag [redacted],

Zie onderstaande mailwisseling.

We hebben een verzoek ontvangen van een projectontwikkelaar voor het dempen van een sloot. De sloot bevindt zich in perceel L924 en in percelen K952 en L923 is oneigenlijk gebruik. Dit wil ik graag tegelijkertijd regelen.

Graag jouw advies of wij mogen verkopen.

Adres: Noordeinde 75/77 te Oostzaan

Corsa dossier nr: HHNK/25003589

Waar in gebruik: Percelen OZN00L924, K952 en L923 gedeeltelijk, zie blauw gemarkeerde stukken.

Oppervlakte: ca 410m²

Type waterloop: secundair

Ter info: Nabij duiker, nabij PWN leiding

Situatieschets te verkopen grond:



Ontwikkelpplan:

Beste collega's,

Op zich geen problemen met het dempen van de watergang.

De afwatering is hier wel van belang.

Nu is de verkopende partij van Noordeinde 75 ook eigenaar van Noordeinde 77.

Breedte van de watergang varieert van ca. 1 - 1,5 m.

Voor situatie watergang zie onderstaande foto's.

De laatste foto met kadastrale lijnen. We hebben hier wel te maken met oneigenlijk grondgebruik. Kalliste moet niet alleen het water, maar ook de grond aankopen.

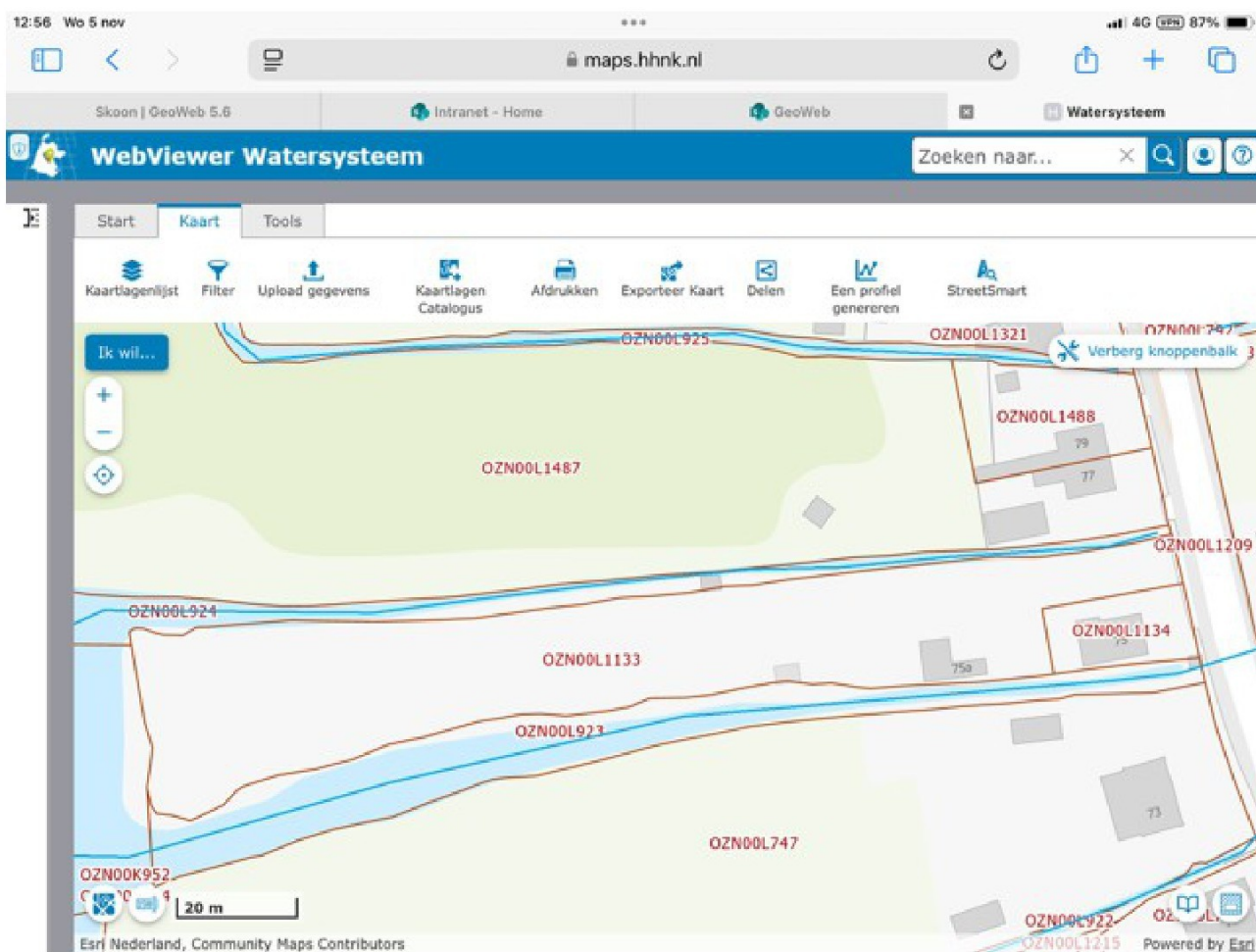
Weet niet of de verkopers hiervan op de hoogte zijn.











Met vriendelijke groet,



Gebiedsbeheerder HHNK,

072-5828282

Verstuurd vanaf mijn iPad

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 05-02-2026 17:07

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [redacted],

Sorry voor mijn late reactie.

Ik heb het even snel doorgelezen. Er wordt door Kalliste gerefereerd aan de verkoop van een ander project. Misschien kunnen wij daar inderdaad bij aansluiten, dan hoeft het niet te worden getaxeerd. Het is dan goed om die info te hebben en te zien of het niet te zeer gedateerd is en of het inderdaad ook goed vergelijkbaar is.

Uiteraard kijk ik graag met je mee.

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 2 februari 2026 07:58

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [redacted],

[Details dossier HHNK/25003589](#): aankoopverzoek van projectontwikkelaar voor het dempen van sloot nabij Noordeinde 75/77 te Oostzaan

Vorige week hebben [redacted], [redacted] en ik om tafel gezeten met de projectontwikkelaar van Kalliste en de procesmanager riolering van Over Gemeenten. Zie in de bijlage de notulen.

De ontwikkeling zit nog in het voorstadium. Voor beide aangrenzende percelen heeft de ontwikkelaar een intentieverklaring verkoop en waterhuishoudkundig is het dempen mogelijk. De taakafdeling is akkoord mits de compensatie geschiedt aan de onderzijde. Kalliste doet 9 februari een inmeting, na die inmeting weten we de exacte vierkante meters van de inrichting.

Je gaf aan dat getaxeerd moet worden op basis van de grondexploitatie. Welke partij mag ik hiervoor de opdracht geven? Stellen wij nog andere uitgangspunten voor taxatie?

Daarnaast maakt Kalliste graag nadere afspraken over de koop, ze willen een koopovereenkomst afsluiten met ontbindende voorwaarden in geval het project niet door kan gaan. De gronden worden geleverd bij voldoende zekerheid op doorgang van het project bijvoorbeeld bij onherroepelijk gewijzigde bestemming of verlening omgevingsvergunning voor bouw.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHJG

t [redacted] | m [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 10 november 2025 12:08

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen [redacted],

Het aangrenzende perceel is eigendom van Klaasse Bos Holding B.V. en zo te zien hebben zij het ook in

gebruik. We krijgen verzoeken van projectontwikkelaar Kalliste.

Het is belangrijk om te weten wie hier nu iets wil gaan ontwikkelen en uiteraard of het dempen van die betreffende waterloop vergunbaar is en of de taak akkoord is met verkoop.

De verkoop is voor Didam categorie 1b omdat sprake is van een integrale ontwikkeling die niet zelfstandig ontwikkeld kan worden.

We zullen daarom eerst meer informatie nodig hebben alvorens we kunnen bepalen hoe we met dit strookje omgaan in het kader van Didam.

Voor nu voldoet het niet aan de criteria om op te verkopen.

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:57

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted]
<[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen,

Een nieuwbouwwontwikkelaar heeft verzoek ingediend om de grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589 te kopen.

[redacted] heeft aan mij gevraagd dit dossier bij jullie voor te leggen. Zijn er, gelet op de didam publicatie, andere gegadigden voor deze transactie?

Hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 11-03-2026 07:41

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen [redacted]

Hierbij de link naar het taxatierapport die wij hebben gebruikt [Details document 19.0905886](#)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

t [redacted] | m [redacted]

Werkzaam op: MA | DI | WO | DO

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 10 maart 2026 16:23

Aan: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: FW: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [redacted] en [redacted],

Zie onderstaande mail. Kunnen jullie mij helpen aan het taxatierapport waar [redacted] naar refereert?

Het gaat om een perceel aan de Kalveringdijk in Den IJp.

Hoor graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m 06 [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 10 maart 2026 15:59

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [redacted],

De rapporten en aanvullingen waar je hieronder naar verwijst zijn gedateerd en bovendien gebaseerd op een rapport uit 2019 van [redacted]. Zoâ€™n rapport zou nu niet meer door de ballotagecommissie komen. Ik ben op zoek gegaan naar iets vergelijkbaars en ik denk dat ik dat gevonden heb bij een dossier van [redacted] en [redacted]. Dat is een perceel aan de [redacted]. Locatie is vergelijkbaar en dat is ook een ontwikkellocatie. Daar hebben we de verkoopprijs gebaseerd op de taxatie van 2019 en vervolgens geïndexeerd. Ook bij die verkoop is het verzoek gedaan om een ontbindende voorwaarde bij het niet verkrijgen van de vergunning. Daar is ook invulling aangegeven. Misschien is het de kortste klap om je informatie op te halen bij [redacted] en [redacted].

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: woensdag 4 maart 2026 16:14

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [redacted],

Het taxatierapport van het project waar Kalliste naar refereert komt van 4 september 2019: [Details document 22.0234475](#).

Op 15 februari 2022 heeft de taxateur aangegeven van mening te zijn dat de waarde nog actueel is voor verkoop: [Details document 22.0265997](#).

Later heeft de taxateur en projectontwikkelaar besloten dat een taxatie obv complexwaarde meer aansluit bij de marktwaarde. [redacted] heeft geadviseerd op de oorspronkelijke waarde die de taxateur gaf, met een stukje coulance wat betreft het water dat HHNK in eigendom overneemt. [Details document 23.0984005](#)
Uiteindelijk is het verkocht voor â,- 55.100 exclusief BTW.

Zou je mee kunnen kijken of we met dit rapport iets kunnen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 5 februari 2026 17:08

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [redacted],

Sorry voor mijn late reactie.

Ik heb het even snel doorgelezen. Er wordt door Kalliste gerefereerd aan de verkoop van een ander project. Misschien kunnen wij daar inderdaad bij aansluiten, dan hoeft het niet te worden getaxeerd. Het is dan goed om die info te hebben en te zien of het niet te zeer gedateerd is en of het inderdaad ook goed vergelijkbaar is.

Uiteraard kijk ik graag met je mee.

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 2 februari 2026 07:58

Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [redacted],

[Details dossier HHNK/25003589](#): aankoopverzoek van projectontwikkelaar voor het dempen van sloot nabij Noordeinde 75/77 te Oostzaan

Vorige week hebben [redacted], [redacted] en ik om tafel gezeten met de projectontwikkelaar van Kalliste en de procesmanager riolering van Over Gemeenten. Zie in de bijlage de notulen.

De ontwikkeling zit nog in het voorstadium. Voor beide aangrenzende percelen heeft de ontwikkelaar een

intentieverklaring verkoop en waterhuishoudkundig is het dempen mogelijk. De taakafdeling is akkoord mits de compensatie geschiedt aan de onderzijde. Kalliste doet 9 februari een inmeting, na die inmeting weten we de exacte vierkante meters van de inrichting.

Je gaf aan dat getaxeerd moet worden op basis van de grondexploitatie. Welke partij mag ik hiervoor de opdracht geven? Stellen wij nog andere uitgangspunten voor taxatie?

Daarnaast maakt Kalliste graag nadere afspraken over de koop, ze willen een koopovereenkomst afsluiten met ontbindende voorwaarden in geval het project niet door kan gaan. De gronden worden geleverd bij voldoende zekerheid op doorgang van het project bijvoorbeeld bij onherroepelijk gewijzigde bestemming of verlening omgevingsvergunning voor bouw.

Met vriendelijke groet,

[J]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [J] | m [J]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [J] <[J]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 10 november 2025 12:08

Aan: [J] <[J]@hhnk.nl>; [J] <[J]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen [J],

Het aangrenzende perceel is eigendom van Klaasse Bos Holding B.V. en zo te zien hebben zij het ook in gebruik. We krijgen verzoeken van projectontwikkelaar Kalliste.

Het is belangrijk om te weten wie hier nu iets wil gaan ontwikkelen en uiteraard of het dempen van die betreffende waterloop vergunbaar is en of de taak akkoord is met verkoop.

De verkoop is voor Didam categorie 1b omdat sprake is van een integrale ontwikkeling die niet zelfstandig ontwikkeld kan worden.

We zullen daarom eerst meer informatie nodig hebben alvorens we kunnen bepalen hoe we met dit strookje omgaan in het kader van Didam.

Voor nu voldoet het niet aan de criteria om Æ©Æ©n op Æ©Æ©n te verkopen.

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [J]

Van: [J] <[J]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:57

Aan: [J] <[J]@hhnk.nl>; [J]

<[J]@hhnk.nl>

Onderwerp: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen,

Een nieuwbouwontwikkelaar heeft verzoek ingediend om de grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589 te kopen.

[J] heeft aan mij gevraagd dit dossier bij jullie voor te leggen. Zijn er, gelet op de didam publicatie, andere gegadigden voor deze transactie?

Hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [Redacted] | m [Redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 10-03-2026 15:58

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [redacted],

De rapporten en aanvullingen waar je hieronder naar verwijst zijn gedateerd en bovendien gebaseerd op een rapport uit 2019 van [redacted]. Zoâ€™n rapport zou nu niet meer door de ballotagecommissie komen. Ik ben op zoek gegaan naar iets vergelijkbaars en ik denk dat ik dat gevonden heb bij een dossier van [redacted] en [redacted]. Dat is een perceel aan de [redacted]. Locatie is vergelijkbaar en dat is ook een ontwikkellocatie. Daar hebben we de verkoopprijs gebaseerd op de taxatie van 2019 en vervolgens geïndexeerd. Ook bij die verkoop is het verzoek gedaan om een ontbindende voorwaarde bij het niet verkrijgen van de vergunning. Daar is ook invulling aangegeven. Misschien is het de kortste klap om je informatie op te halen bij [redacted] en [redacted].

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 4 maart 2026 16:14

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [redacted],

Het taxatierapport van het project waar Kalliste naar refereert komt van 4 september 2019: [Details document 22.0234475](#).

Op 15 februari 2022 heeft de taxateur aangegeven van mening te zijn dat de waarde nog actueel is voor verkoop: [Details document 22.0265997](#).

Later heeft de taxateur en projectontwikkelaar besloten dat een taxatie obv complexwaarde meer aansluit bij de marktwaarde. [redacted] heeft geadviseerd op de oorspronkelijke waarde die de taxateur gaf, met een stukje coulance wat betreft het water dat HHNK in eigendom overneemt. [Details document 23.0984005](#)

Uiteindelijk is het verkocht voor â‚¬ 55.100 exclusief BTW.

Zou je mee kunnen kijken of we met dit rapport iets kunnen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m 06 [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 5 februari 2026 17:08

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [redacted],

Sorry voor mijn late reactie.

Ik heb het even snel doorgelezen. Er wordt door Kalliste gerefereerd aan de verkoop van een ander project. Misschien kunnen wij daar inderdaad bij aansluiten, dan hoeft het niet te worden getaxeerd. Het is dan goed

om die info te hebben en te zien of het niet te zeer gedateerd is en of het inderdaad ook goed vergelijkbaar is.

Uiteraard kijk ik graag met je mee.

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 2 februari 2026 07:58

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [redacted],

[Details dossier HHNK/25003589](#): aankoopverzoek van projectontwikkelaar voor het dempen van sloot nabij Noordeinde 75/77 te Oostzaan

Vorige week hebben [redacted], [redacted] en ik om tafel gezeten met de projectontwikkelaar van Kalliste en de procesmanager riolering van Over Gemeenten. Zie in de bijlage de notulen.

De ontwikkeling zit nog in het voorstadium. Voor beide aangrenzende percelen heeft de ontwikkelaar een intentieverklaring verkoop en waterhuishoudkundig is het dempen mogelijk. De taakafdeling is akkoord mits de compensatie geschiedt aan de onderzijde. Kalliste doet 9 februari een inmeting, na die inmeting weten we de exacte vierkante meters van de inrichting.

Je gaf aan dat getaxeerd moet worden op basis van de grondexploitatie. Welke partij mag ik hiervoor de opdracht geven? Stellen wij nog andere uitgangspunten voor taxatie?

Daarnaast maakt Kalliste graag nadere afspraken over de koop, ze willen een koopovereenkomst afsluiten met ontbindende voorwaarden in geval het project niet door kan gaan. De gronden worden geleverd bij voldoende zekerheid op doorgang van het project bijvoorbeeld bij onherroepelijk gewijzigde bestemming of verlening omgevingsvergunning voor bouw.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHJG

t [redacted] | m [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 10 november 2025 12:08

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen [redacted],

Het aangrenzende perceel is eigendom van Klaasse Bos Holding B.V. en zo te zien hebben zij het ook in gebruik. We krijgen verzoeken van projectontwikkelaar Kalliste.

Het is belangrijk om te weten wie hier nu iets wil gaan ontwikkelen en uiteraard of het dempen van die betreffende waterloop vergunbaar is en of de taak akkoord is met verkoop.

De verkoop is voor Didam categorie 1b omdat sprake is van een integrale ontwikkeling die niet zelfstandig ontwikkeld kan worden.

We zullen daarom eerst meer informatie nodig hebben alvorens we kunnen bepalen hoe we met dit strookje omgaan in het kader van Didam.

Voor nu voldoet het niet aan de criteria om Ã©Ã©n op Ã©Ã©n te verkopen.

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:57

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted]
<[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen,

Een nieuwbouwwontwikkelaar heeft verzoek ingediend om de grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589 te kopen.

[redacted] heeft aan mij gevraagd dit dossier bij jullie voor te leggen. Zijn er, gelet op de didam publicatie, andere gegadigden voor deze transactie?

Hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [redacted] | m [redacted]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: 19-05-2026 13:21

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Dat klopt, dat heeft ook plaatsgevonden. Ik deel hierbij de stukken met je. Momenteel loopt de planuitwerking vanuit onze zijde vertraging op vanwege overleg met de provincie dat stroever verloopt dan verwacht. Zodra we weer verder gaan met de planuitwerking en we de koop/verkoop van de gronden van HHNK uit willen werken neem ik contact op.

De link is 1 week geldig: [wetransfer_pdf-levering-oostzaan_2026-02-11_1456](#)

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste
Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis

ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van: [redacted] | Kalliste

Verzonden: dinsdag 12 mei 2026 16:04

Aan: [redacted] | Kalliste

Onderwerp: RE: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [redacted],

Op 9 februari zou er een inmeting zijn geweest op locatie Noordeinde 75/77.

Is het mogelijk hier een overzicht van te ontvangen? Aan de hand hiervan kunnen wij een globaal beeld vormen van de verschillende bestemmingen en bijbehorende vierkante meters.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,



Medewerker Grondzaken

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Afdeling Vergunningen & Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

www.hhnk.nl

t [redacted] | m 06 [redacted]

Werkzaam op: MA | DI | WO | DO | VR

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Van: [redacted] | Kalliste

Verzonden: woensdag 21 januari 2026 15:59

Aan: [redacted]; [redacted]; [redacted]@over-gemeenten.nl

CC: [redacted]; [redacted]

Onderwerp: Re: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag allen,

Dank voor het sturen van het wateradvies [redacted]. Hierbij de verslaglegging van ons overleg van zojuist. De vervolgacties zijn:

1. Inmeting locatie 9 feb (Kalliste)
2. Taxatie (HHNK) en uitgangspunten overeenkomen (HHNK en Kalliste)
3. Watertoets en input uit overleg meenemen in uitwerking plannen

Als er opmerkingen of aanvullingen zijn op het verslag hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk w kennis
ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds m

DISCLAIMER

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 19 januari 2026 19:40

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [redacted]

Vooruitlopend op ons overleg van komende woensdag ontvangt u hierbij het wateradvies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ten aanzien van de ontwikkeling Noordeinde 75-77 te Oostzaan.

Belangrijk onderdeel voor deze ontwikkeling is de bestaande waterloop dwars door het beoogde projectgebied die ook kadastraal in eigendom is van het hoogheemraadschap.

Naast de eigendomsaspecten dient in het kader van de watertoets/weging van water de ontwikkeling ook waterneutraal en klimaatadaptief worden ontwikkeld.

In onderstaand advies worden de aspecten puntsgewijs behandeld.

Bestaand watersysteem.

De planlocatie ligt in de polder Oostzaan binnen het peilgebied met streefwaterpeil NAP-1,46 meter. In bijgevoegd kaartje staat het watersysteem (en kadastrale info) aangegeven.

De waterlopen grenzend aan het ontwikkelgebied zijn secundaire waterlopen die vanaf het Noordeinde in westelijke richting afwateren.

Het onderhoud van de waterlopen rondom het plangebied ligt bij de aangrenzende eigenaar.

Watercompensatie/klimaatadaptatie

In het initiatiefplan (ontvangen op 27 november 2025) is het voorstel om de waterloop in het midden van het plangebied (kadastraal perceel OZN00L924) te dempen. Zie ook bijlage.

De bestaande woning Noordeinde 77 grenst aan deze waterloop. Er dient door de initiatiefnemer worden aangetoond dat het dempen van deze waterloop geen negatieve gevolgen heeft voor deze bestaande woning die blijft gehandhaafd. Meer oostelijk vindt de ontwikkeling aan weerszijden van de te dempen waterloop plaats waardoor er minder te handhaven onderdelen zijn en de invloed van de demping dus ook geringer zal zijn.

De oppervlakte aan gedempt water dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. Op basis van het initiatiefplan wordt nog niet duidelijk waar de watercompensatie wordt gerealiseerd. Dit moet bij de verdere uitwerking van het plan in beeld worden

gebracht.

Verder dient in beeld gebracht te worden hoeveel de verharding (bebouwing/bestrating) wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij een verhardingstoename tussen de 230 en 2000 m² geldt een compensatiepercentage van 15% bij meer dan 2000 m² verhardingstoename wordt een maatwerkberekening gemaakt voor het watercompensatiepercentage. Hierbij is ook de ophoging van het maaiveld van belang.

Naast het compenseren in oppervlaktewater is het ook mogelijk om de verhardingstoename in alternatieve bergingsvoorzieningen op te vangen zoals Wadi's, groene daken, ondergrondse kratten en waterbergende wegfunderingen. Voor de compensatie van de verhardingstoename geldt dan een waterschijf van 70 mm die wordt vastgehouden en vertraagd tot afstroming komt.

Om te komen tot een klimaatadaptieve inrichting stelt de gemeente (zie Cc) mogelijk ook nog aanvullende eisen.

Voor het kunnen toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen is de doorlatendheid en type ondergrond van belang en daarnaast is de bodemkwaliteit van belang. Voorkomen moet worden dat er via de infiltratiesystemen of nieuw gegraven water uitspoeling van vervuiling naar het oppervlaktewater kan plaatsvinden.

Op bijgevoegde kaart uit de klimaatatlas (wateroverlast bij 70 mm) is te zien dat er in de bestaande situatie ook neerslag wordt vastgehouden op met name het noordelijke boomrijke perceel wat tot plaspvorming leidt. Bij de verdere uitwerking dient dit perceel (door ophoging) geschikt te worden gemaakt voor de nieuwe woonfunctie.

Kadastraal eigendom HHNK

Alle waterlopen rondom de ontwikkellocatie zijn eigendom van HHNK. In bijgevoegd kaartje zijn de HHNK-eigendommen blauw aangegeven. Het betreft met name de kadastrale percelen:

-OZN00L924 en OZN00L923 (oost-west richting)

OZN00K952 westzijde

Vanuit de ontwikkeling bekeken is het van belang dat een deel van de aanwezige doodlopende waterloop op dit perceel wordt gedempt en het betreffende deel van het kadastrale perceel OZN00L924 wordt aangekocht.

Voor deze aankoop dient in afstemming met onze afdeling Grondzaken diverse aspecten nader in beeld worden gebracht en dient er een taxatie plaats te vinden zodat het eigendom tegen marktconforme waarden kan worden verkocht.

Naast de demping is op bijgevoegd kaartje te zien dat rondom de huidige percelen en OZN00L1133 en OZN00L1134 de kadastrale grens niet overeenkomt met de huidige oeverlijn. Er is sprake van oneigenlijk grondgebruik waarbij in de loop der jaren water is verdwijnen en een deel van de grond van de ontwikkellocatie eigendom is van het HHNK. Dit oneigenlijk grondgebruik dient als onderdeel van deze ontwikkeling goed geregeld te worden in afstemming met onze afdeling Grondzaken.

Hierbij is het vanuit het watersysteem wenselijk om bij de waterloop aan de zuidzijde van perceel OZN00L1134 over de eerste circa 55 meter vanaf het Noordeinde de oeverlijn weer op de kadastrale grens te herstellen om hier ten behoeve van de doorstroming weer een volwaardige waterloop te krijgen.

Riolering

Uitgangspunt voor de riolering is een gescheiden stelsel waarbij het afstromende hemelwater (vertraagd) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel in het Noordeinde.

Om de doorstroming in de waterlopen te verbeteren is het wenselijk om geen doodlopende kopsloten aan te leggen. Verder kan met de posities van de hemelwateruitlaten de doorstroming in de waterlopen worden geoptimaliseerd.

Beheer en onderhoud

De aangrenzende waterlopen zijn in de bestaande situatie allemaal secundair systeem die te ondiep en te smal zijn voor varend onderhoud. Dit betekent dat het onderhoud vanaf de kant moet plaats vinden.

Bij uitgeefbare kavel zijn de aangrenzende bewoners dus zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de openbare oevers dienen obstakelvrije onderhoudspaden aanwezig te zijn om onderhoud aan de waterlopen te kunnen uitvoeren.

Komende woensdag hebben we overleg om het plan verder met elkaar door te spreken waarbij bovenstaande punten aan de orde zullen komen voor verdere uitwerking.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072- [Redacted] / 06- [Redacted]

E: [Redacted]@hhnk.nl

Van: [Redacted] | Kalliste <[Redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: maandag 5 januari 2026 09:11

Aan: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

CC: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [Redacted] en [Redacted],

Ik wens jullie een goed en gezond 2026. Na een vakantie ben ik weer aan het werk. Ik zou graag willen doorpakken op het dossier/project Noordeinde 75-77 te Oostzaan. Het eerste contact hierover dateert van september 2025. Ik hoop dat we op korte termijn van jullie een reactie kunnen ontvangen of wij het deel van de watergang kunnen kopen van jullie en in welke mate compensatie vereist is gezien de staat van de sloot (dode sloot). Een vooroverleg zoals door jullie voorgesteld lijkt mij een goed idee, is het mogelijk dit in januari met elkaar te hebben? Jullie reactie van is van grote invloed op het plan en verdere uitwerking is nu ook niet verstandig voordat wij jullie reactie ontvangen.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein

[Redacted]



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is : : :
wonen : : : Samen
: : : bouwen aan
: : : uw idealen

DISCLAIMER

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:36

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Excuus ik zie dat deze mail te lang is blijven liggen, ik was niet in de veronderstelling dat er een actie bij mij lag. Ik begreep dat jullie op locatie zijn gaan kijken. Fijn dat jullie de situatie dan scherp krijgen. In de bijlage vind je ons plan.

Zullen we op basis hiervan een vooroverleg plannen?

Er zijn geen verder uitgewerkte tekeningen omdat de verwerving van het stuk water het vervolg bepaald en of deze plannen verder uitgewerkt kunnen worden.

Graag bespreken we met jullie of het te dempen water gecompenseerd moet worden gezien de staat (breedte/diepte/overwoekering) van de te dempen sloot (dode sloot).

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is: . . .
wonen: . . .
Samen
bouwen aan
uw idealen

DISCLAIMER

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:27

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste



Ik heb de vraag intern ook uitstaan bij een aantal collega's binnen de afdeling Watersystemen.

Volgens mij moeten we eerst vooroverleg hebben alvorens Vergunningverlening wordt ingeschakeld.

Is er al een concept inrichtingsplan waarin de bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is aangegeven? Ik zie de stukken tegemoet.

Morgen even contact met elkaar.

Moet nu naar andere afspraak.

Met vriendelijke groeten,



Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072- [redacted] / 06- [redacted]

E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:44

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Dat is erg fijn, bedankt.

Bedoeld u de gemeenteafdeling of afdeling van het waterschap?

Met de gemeente zijn wij uitvoerig in overleg en hebben wij een intentieovereenkomst, dus dat loopt.

Mocht u de afdeling vergunningen bedoelen bij HHNK, kunt u mij de contactgegevens mailen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is. : :
wonen. : : Samen
: : bouwen aan
: : uw idealen

DISCLAIMER

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:31

Aan: [REDACTED] | Kalliste <[REDACTED]@kalliste.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Goedemorgen [REDACTED],

We begrijpen dat haast gebonden aan het project. We zullen ons uiterste best doen om in ieder geval dit jaar nog een inzicht te geven of een deel van de watergang kunnen verkopen. Graag adviseer ik u alvast om tevens contact op te nemen met cluster Vergunningen (indien nog niet gedaan), zodat u ook bij hen na kan gaan wat er voor de ontwikkeling vergund moet worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [REDACTED]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [REDACTED] | Kalliste <[REDACTED]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 09:40

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [REDACTED]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Dag [REDACTED],

Dank voor uw mail. Echter schrikken wij van de 4 maanden termijn. De voortgang van het project komt daarmee in gevaar aangezien de uitspraak of een deel van de watergang aangekocht kan worden erg veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de participatie met de buurt en de contractvorming met de gemeente (overeenstemming stedenbouwkundig plan noodzakelijk).

Is er een manier te bedenken dat er voor de kerst een blik geworpen wordt op de vraag of jullie bereid zijn om te verkopen (los van de voorwaarden)? Of is het mogelijk om de kaders waaraan jullie toetsen ons mede te delen zodat wij een kans van slagen kunnen inschatten?

Ik hoop dat je met ons kunt meedenken.

Met vriendelijke groet,

 | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is. : :
wonen. : : Samen
: : bouwen aan
: : uw idealen

DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:14

Aan:  | Kalliste ; grondzaken@hhnk.nl

CC: 

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste 

Hartelijk dank voor uw e-mail.

Wij doen ons uiterste best uw dossier zo snel mogelijk op te pakken en binnen 4 maanden contact op te nemen voor de behandeling van uw dossier.

Excuses voor de wachttijd.

Met vriendelijke groet,



Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken

Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [redacted]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste

Verzonden: maandag 3 november 2025 13:15

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste afdeling grondzaken, beste [redacted],

Ik heb van u een email ontvangen dat jullie reactietijd langer kan duren. Kunnen jullie mij zicht geven op wanneer we hierover in gesprek kunnen?

Het betreft: de aankoop van een stuk watergang aan het Noordeinde in Oostzaan.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR
Nieuwegein

[redacted]

kalliste.nl

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:00

Aan: [REDACTED] | Kalliste

Onderwerp: Automatic reply: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Geachte ingelanden,

We hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Wegens drukte kan onze reactietijd langer duren dan u van ons gewend bent. Een Grondzakenmedewerker zal zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Wij hopen u middels dit bericht voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Cluster Grondzaken

Afdeling VHIJG

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*



*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: 21-01-2026 15:59

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted]@over-gemeenten.nl

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted] <[redacted]@over-gemeenten.nl>

Onderwerp: Re: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag allen,

Dank voor het sturen van het wateradvies [redacted]. Hierbij de verslaglegging van ons overleg van zojuist. De vervolgacties zijn:

1. .Inmeting locatie 9 feb (Kalliste)
2. .Taxatie (HHNK) en uitgangspunten overeenkomen (HHNK en Kalliste)
3. .Watertoets en input uit overleg meenemen in uitwerking plannen

Als er opmerkingen of aanvullingen zijn op het verslag hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste
Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

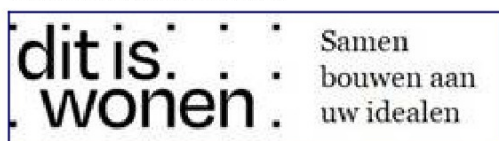
Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 19 januari 2026 19:40

Aan: [REDACTED] | Kalliste

CC: [REDACTED]; [REDACTED]

Onderwerp: RE: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [REDACTED]

Vooruitlopend op ons overleg van komende woensdag ontvangt u hierbij het wateradvies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ten aanzien van de ontwikkeling Noordeinde 75-77 te Oostzaan.

Belangrijk onderdeel voor deze ontwikkeling is de bestaande waterloop dwars door het beoogde projectgebied die ook kadastraal in eigendom is van het hoogheemraadschap.

Naast de eigendomsaspecten dient in het kader van de watertoets/weging van water de ontwikkeling ook waterneutraal en klimaatadaptief worden ontwikkeld.

In onderstaand advies worden de aspecten puntsgewijs behandeld.

Bestaand watersysteem.

De planlocatie ligt in de polder Oostzaan binnen het peilgebied met streefwaterpeil NAP-1,46 meter. In bijgevoegd kaartje staat het watersysteem (en kadastrale info) aangegeven.

De waterlopen grenzend aan het ontwikkelgebied zijn secundaire waterlopen die vanaf het Noordeinde in westelijke richting afwateren.

Het onderhoud van de waterlopen rondom het plangebied ligt bij de aangrenzende eigenaar.

Watercompensatie/klimaatadaptatie

In het initiatiefplan (ontvangen op 27 november 2025) is het voorstel om de waterloop in het midden van het plangebied (kadastraal perceel OZN00L924) te dempen. Zie ook bijlage.

De bestaande woning Noordeinde 77 grenst aan deze waterloop. Er dient door de initiatiefnemer worden aangetoond dat het dempen van deze waterloop geen negatieve gevolgen heeft voor deze bestaande woning die blijft gehandhaafd. Meer oostelijk vindt de ontwikkeling aan weerszijden van de te dempen waterloop plaats waardoor er minder te handhaven onderdelen zijn en de invloed van de demping dus ook geringer zal zijn.

De oppervlakte aan gedempt water dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. Op basis van het initiatiefplan wordt nog niet duidelijk waar de watercompensatie wordt gerealiseerd. Dit moet bij de verdere uitwerking van het plan in beeld worden gebracht.

Verder dient in beeld gebracht te worden hoeveel de verharding (bebouwing/bestrating) wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij een verhardingstoename tussen de 230 en 2000 m² geldt een compensatiepercentage van 15% bij meer dan 2000 m² verhardingstoename wordt een maatwerkberekening gemaakt voor het watercompensatiepercentage. Hierbij is ook de ophoging van het maaiveld van belang.

Naast het compenseren in oppervlaktewater is het ook mogelijk om de verhardingstoename in alternatieve bergingsvoorzieningen op te vangen zoals Wadi's, groene daken, ondergrondse kratten en waterbergende wegfunderingen. Voor de compensatie van de verhardingstoename geldt dan een waterschijf van 70 mm die wordt vastgehouden en vertraagd tot afstroming komt.

Om te komen tot een klimaatadaptieve inrichting stelt de gemeente (zie Cc) mogelijk ook nog aanvullende eisen.

Voor het kunnen toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen is de doorlatendheid en type ondergrond van belang en daarnaast is de bodemkwaliteit van belang. Voorkomen moet worden dat er via de infiltratiesystemen of nieuw gegraven water uitspoeling van vervuiling naar het oppervlaktewater kan plaatsvinden.

Op bijgevoegde kaart uit de klimaatatlas (wateroverlast bij 70 mm) is te zien dat er in de bestaande situatie ook neerslag wordt vastgehouden op met name het noordelijke boomrijke perceel wat tot plasvorming leidt. Bij de verdere uitwerking dient dit perceel (door ophoging) geschikt te worden gemaakt voor de nieuwe woonfunctie.

Kadastraal eigendom HHNK

Alle waterlopen rondom de ontwikkellocatie zijn eigendom van HHNK. In bijgevoegd kaartje zijn de HHNK-eigendommen blauw aangegeven. Het betreft met name de kadastrale percelen:

-OZN00L924 en OZN00L923 (oost-west richting)

OZN00K952 westzijde

Vanuit de ontwikkeling bekeken is het van belang dat een deel van de aanwezige doodlopende waterloop op dit perceel wordt gedempt en het betreffende deel van het kadastrale perceel OZN00L924 wordt aangekocht.

Voor deze aankoop dient in afstemming met onze afdeling Grondzaken diverse aspecten nader in beeld worden gebracht en dient er een taxatie plaats te vinden zodat het eigendom tegen marktconforme waarden kan worden verkocht.

Naast de demping is op bijgevoegd kaartje te zien dat rondom de huidige percelen en OZN00L1133 en OZN00L1134 de kadastrale grens niet overeenkomt met de huidige oeverlijn. Er is sprake van oneigenlijk grondgebruik waarbij in de loop der jaren water is verdwijnen en een deel van de grond van de ontwikkellocatie eigendom is van het HHNK. Dit oneigenlijk grondgebruik dient als onderdeel van deze ontwikkeling goed geregeld te worden in afstemming met onze afdeling Grondzaken.

Hierbij is het vanuit het watersysteem wenselijk om bij de waterloop aan de zuidzijde van perceel OZN00L1134 over de eerste circa 55 meter vanaf het Noordeinde de oeverlijn weer op de kadastrale grens te herstellen om hier ten behoeve van de doorstroming weer een volwaardige waterloop te krijgen.

Riolering

Uitgangspunt voor de riolering is een gescheiden stelsel waarbij het afstromende hemelwater (vertraagd) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel in het Noordeinde.

Om de doorstroming in de waterlopen te verbeteren is het wenselijk om geen doodlopende kopsloten aan te leggen. Verder kan met de posities van de hemelwateruitlaten de doorstroming in de waterlopen worden geoptimaliseerd.

Beheer en onderhoud

De aangrenzende waterlopen zijn in de bestaande situatie allemaal secundair systeem die te ondiep en te smal zijn voor varend onderhoud. Dit betekent dat het onderhoud vanaf de kant moet plaats vinden.

Bij uitgeefbare kavel zijn de aangrenzende bewoners dus zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de openbare oevers dienen obstakelvrije onderhoudspaden aanwezig te zijn om onderhoud aan de waterlopen te kunnen uitvoeren.

Komende woensdag hebben we overleg om het plan verder met elkaar door te spreken waarbij bovenstaande punten aan de orde zullen komen voor verdere uitwerking.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted signature]

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072- [Redacted] / 06- [Redacted]

E: [Redacted]@hhnk.nl

Van: [Redacted] | Kalliste <[Redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: maandag 5 januari 2026 09:11

Aan: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

CC: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [Redacted] en [Redacted],

Ik wens jullie een goed en gezond 2026. Na een vakantie ben ik weer aan het werk. Ik zou graag willen doorpakken op het dossier/project Noordeinde 75-77 te Oostzaan. Het eerste contact hierover dateert van september 2025. Ik hoop dat we op korte termijn van jullie een reactie kunnen ontvangen of wij het deel van de watergang kunnen kopen van jullie en in welke mate compensatie vereist is gezien de staat van de sloot (dode sloot). Een vooroverleg zoals door jullie voorgesteld lijkt mij een goed idee, is het mogelijk dit in

januari met elkaar te hebben? Jullie reactie van is van grote invloed op het plan en verdere uitwerking is nu ook niet verstandig voordat wij jullie reactie ontvangen.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

 |
Kalliste
Projectontwikkelaar

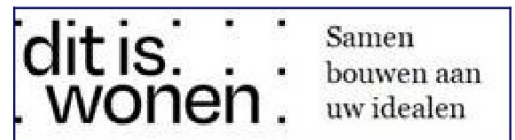
 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein


kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van:  | Kalliste <@kalliste.nl>

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:36

Aan:  <@hhnk.nl>

CC:  <@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag ,

Excuus ik zie dat deze mail te lang is blijven liggen, ik was niet in de veronderstelling dat er een actie bij mij lag. Ik begreep dat jullie op locatie zijn gaan kijken. Fijn dat jullie de situatie dan scherp krijgen. In de bijlage vind je ons plan.

Zullen we op basis hiervan een vooroverleg plannen?

Er zijn geen verder uitgewerkte tekeningen omdat de verwerving van het stuk water het vervolg bepaald en of deze plannen verder uitgewerkt kunnen worden.

Graag bespreken we met jullie of het te dempen water gecompenseerd moet worden gezien de staat (breedte/diepte/overwoekering) van de te dempen sloot (dode sloot).

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

 | Kalliste
Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

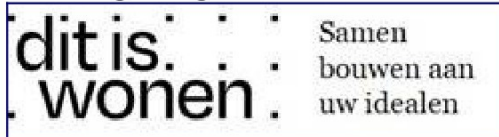
Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:27

Aan: [Redacted] | Kalliste <[Redacted]@kalliste.nl>

CC: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste



Ik heb de vraag intern ook uitstaan bij een aantal collega's binnen de afdeling Watersystemen.

Volgens mij moeten we eerst vooroverleg hebben alvorens Vergunningverlening wordt ingeschakeld.

Is er al een concept inrichtingsplan waarin de bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is aangegeven? Ik zie de stukken tegemoet.

Morgen even contact met elkaar.

Moet nu naar andere afspraak.

Met vriendelijke groeten,



Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072-[Redacted] / 06-[Redacted]

E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:44

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste
Dag [redacted],

Dat is erg fijn, bedankt.

Bedoeld u de gemeenteafdeling of afdeling van het waterschap?

Met de gemeente zijn wij uitvoerig in overleg en hebben wij een intentieovereenkomst, dus dat loopt.

Mocht u de afdeling vergunningen bedoelen bij HHNK, kunt u mij de contactgegevens mailen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] |
Kalliste

Projectontwikkelaar



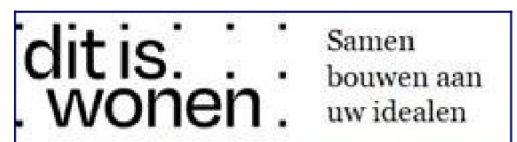
Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein

[redacted]
kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:31

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Goedemorgen [REDACTED],

We begrijpen dat haast gebonden aan het project. We zullen ons uiterste best doen om in ieder geval dit jaar nog een inzicht te geven of een deel van de watergang kunnen verkopen. Graag adviseer ik u alvast om tevens contact op te nemen met cluster Vergunningen (indien nog niet gedaan), zodat u ook bij hen na kan gaan wat er voor de ontwikkeling vergund moet worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [REDACTED]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [REDACTED] | Kalliste <[\[REDACTED\]@kalliste.nl](mailto:[REDACTED]@kalliste.nl)>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 09:40

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@hhnk.nl](mailto:[REDACTED]@hhnk.nl)>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [\[REDACTED\]@kalliste.nl](mailto:[REDACTED]@kalliste.nl). [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Dag [REDACTED],

Dank voor uw mail. Echter schrikken wij van de 4 maanden termijn. De voortgang van het project komt daarmee in gevaar aangezien de uitspraak of een deel van de watergang aangekocht kan worden erg veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de participatie met de buurt en de contractvorming met de gemeente (overeenstemming stedenbouwkundig plan noodzakelijk).

Is er een manier te bedenken dat er voor de kerst een blik geworpen wordt op de vraag of jullie bereid zijn om te verkopen (los van de voorwaarden)? Of is het mogelijk om de kaders waaraan jullie toetsen ons mede te delen zodat wij een kans van slagen kunnen inschatten?

Ik hoop dat je met ons kunt meedenken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] |
Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

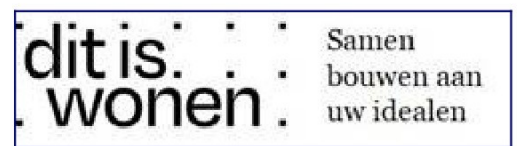
Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:14

Aan: [redacted] | Kalliste ; grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor uw e-mail.

Wij doen ons uiterste best uw dossier zo snel mogelijk op te pakken en binnen 4 maanden contact op te nemen voor de behandeling van uw dossier.

Excuses voor de wachttijd.

Met vriendelijke groet,



Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [redacted]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste

Verzonden: maandag 3 november 2025 13:15

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted], [redacted]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste afdeling grondzaken, beste [redacted],

Ik heb van u een email ontvangen dat jullie reactietijd langer kan duren. Kunnen jullie mij zicht geven op wanneer we hierover in gesprek kunnen?

Het betreft: de aankoop van een stuk watergang aan het Noordeinde in Oostzaan.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste
Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.



[DISCLAIMER](#)

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:00

Aan: [REDACTED] | Kalliste

Onderwerp: Automatic reply: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste
Geachte ingelanden,

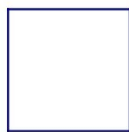
We hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Wegens drukte kan onze reactietijd langer duren dan u van ons gewend bent. Een Grondzakenmedewerker zal zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Wij hopen u middels dit bericht voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Cluster Grondzaken

Afdeling VHIJG



Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.



Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.



Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.



Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.



Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

VERSLAGLEGGING

Betreft: Overleg Noordeinde 75-77
Oostzaan wateronderwerpen

Datum: 21 januari 2026

Bijlage: e-mail 19-1-2026 watertoets

Aanwezig: [redacted] (HHNK)
[redacted] (HHNK)
[redacted] (HHNK)
[redacted] (gemeente)
[redacted] (Kalliste)

Dit verslag bevat de hoofdlijnen van het overleg. Voor het overleg werd de watertoets per email verstuurd op 19-1-2026 door [redacted]

1. Watercompensatie

- a. De centrale watergang in het plangebied kan gedempt worden. Zie uitgangspunten in watertoets (1 op 1 compensatie).
- b. HHNK heeft voorkeur dat water gecompenseerd wordt in zuidelijke watergang en eventueel noordelijke watergang.
- c. Kalliste geeft aan dat de verhardingstoename onder de 2000 m2 blijft. Dan geldt een compensatiepercentage van 15%. Privé tuinen moeten voor 50% meegerekend worden in verhard oppervlak geeft HHNK aan.
- d. Bij waterinfiltratie mag bodemvervuiling niet de grond in spoelen. Dit moet nader uitgewerkt worden.
- e. De gemeente hanteert het Standaard PVE Inrichting Openbare Ruimte feb 2025.
- f. Wateruitlaat en duiker vanuit Noordeinde op zuidelijke sloot moet blijven bestaan.

2. Eigendom

- a. HHNK is bereidt om de centrale watergang te verkopen aan Kalliste. Hierbij zal wel voldaan moeten worden aan het Didam arrest. Maar aangezien Kalliste al een koopovereenkomst heeft voor de te ontwikkelen percelen (op perceel waterschap na) lijkt verkoop aan Kalliste mogelijk.
- b. Voor het bepalen van de koopprijs zal een taxatie plaatsvinden.
- c. HHNK komt nog terug op de uitgangspunten van de taxatie. De taxatie bij de recente woningbouwontwikkeling van Kalliste ter hoogte van Noordeinde 65 kan als referentie dienen.
- d. Graag maakt Kalliste nadere afspraken over de koop en sluiten we een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden in geval het project niet door kan gaan. Levering van de gronden bij voldoende zekerheid op doorgang

van het project bijvoorbeeld bij onherroepelijk gewijzigde bestemming of verlening omgevingsvergunning voor bouw.

- e. 9 februari laat Kalliste een inmeting uitvoeren. Inmeting wordt gedeeld met gemeente en HHNK. Verzoek HHNK is om ook de waterdiepte te meten. Kalliste kijkt of dit meegenomen kan worden.
- f. Kadastrale grenzen: Over de eerste 55 meter vanaf Noordeinde naar het westen bij de zuidelijke sloot wil HHNK de perceelgrens aanhouden als watergrens omdat dit van belang is voor de doorstroming. Vanaf dat punt trekken we de perceelsgrens en watergrens rechtdoor. De 'inham' bij deze zuidelijke sloot vervalt dan. O.b.v. inmeting bepalen wat dit betekent voor het eigendom.

3. Overig:

- a. Nader overleg dient plaats te vinden over wanneer de watergang breed genoeg is om bootjes aan te leggen bij de privé tuinen. Vanuit Kalliste is dit wel wenselijk.
- b. Vlonders langs het water zijn toegestaan, maar mogen niet boven het water geplaatst worden.
- c. Damwanden zijn toegestaan mits duurzaam en geschikt voor grondkering. Als dit wordt toegepast nader overleg.

4. Vervolg:

- a. Inmeting (actie Kalliste)
- b. Taxatie laten plaatsvinden (actie HHNK)
- c. Plan uitwerken met de meegeven kader (Kalliste)

-

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: 19-01-2026 19:40

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>,
[redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: wateradvies Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste [redacted]

Vooruitlopend op ons overleg van komende woensdag ontvangt u hierbij het wateradvies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ten aanzien van de ontwikkeling Noordeinde 75-77 te Oostzaan.

Belangrijk onderdeel voor deze ontwikkeling is de bestaande waterloop dwars door het beoogde projectgebied die ook kadastraal in eigendom is van het hoogheemraadschap.

Naast de eigendomsaspecten dient in het kader van de watertoets/weging van water de ontwikkeling ook waterneutraal en klimaatadaptief worden ontwikkeld.

In onderstaand advies worden de aspecten puntsgewijs behandeld.

Bestaand watersysteem.

De planlocatie ligt in de polder Oostzaan binnen het peilgebied met streefwaterpeil NAP-1,46 meter. In bijgevoegd kaartje staat het watersysteem (en kadastrale info) aangegeven.

De waterlopen grenzend aan het ontwikkelgebied zijn secundaire waterlopen die vanaf het Noordeinde in westelijke richting afwateren.

Het onderhoud van de waterlopen rondom het plangebied ligt bij de aangrenzende eigenaar.

Watercompensatie/klimaatadaptatie

In het initiatiefplan (ontvangen op 27 november 2025) is het voorstel om de waterloop in het midden van het plangebied (kadastraal perceel OZN00L924) te dempen. Zie ook bijlage.

De bestaande woning Noordeinde 77 grenst aan deze waterloop. Er dient door de initiatiefnemer worden aangetoond dat het dempen van deze waterloop geen negatieve gevolgen heeft voor deze bestaande woning die blijft gehandhaafd. Meer oostelijk vindt de ontwikkeling aan weerszijden van de te dempen waterloop plaats waardoor er minder te handhaven onderdelen zijn en de invloed van de demping dus ook geringer zal zijn.

De oppervlakte aan gedempt water dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. Op basis van het initiatiefplan wordt nog niet duidelijk waar de watercompensatie wordt gerealiseerd. Dit moet bij de verdere uitwerking van het plan in beeld worden gebracht.

Verder dient in beeld gebracht te worden hoeveel de verharding (bebouwing/bestrating) wijzigt ten opzichte van de bestaande situatie. Bij een verhardingstoename tussen de 230 en 2000 m² geldt een compensatiepercentage van 15% bij meer dan 2000 m² verhardingstoename wordt een maatwerkberekening gemaakt voor het watercompensatiepercentage. Hierbij is ook de ophoging van het maaiveld van belang.

Naast het compenseren in oppervlaktewater is het ook mogelijk om de verhardingstoename in alternatieve bergingsvoorzieningen op te vangen zoals Wadi's, groene daken, ondergrondse kratten en waterbergende wegfunderingen. Voor de compensatie van de verhardingstoename geldt dan een waterschijf van 70 mm die wordt vastgehouden en vertraagd tot afstroming komt.

Om te komen tot een klimaatadaptieve inrichting stelt de gemeente (zie Cc) mogelijk ook nog aanvullende eisen.

Voor het kunnen toepassen van ondergrondse infiltratievoorzieningen is de doorlatendheid en type ondergrond van belang en daarnaast is de bodemkwaliteit van belang. Voorkomen moet worden dat er via de infiltratiesystemen of nieuw gegraven water uitspoeling van vervuiling naar het oppervlaktewater kan plaatsvinden.

Op bijgevoegde kaart uit de klimaatatlas (wateroverlast bij 70 mm) is te zien dat er in de bestaande situatie ook neerslag wordt vastgehouden op met name het noordelijke boomrijke perceel wat tot plasvorming leidt. Bij de verdere uitwerking dient dit perceel (door ophoging) geschikt te worden gemaakt voor de nieuwe woonfunctie.

Kadastraal eigendom HHNK

Alle waterlopen rondom de ontwikkellocatie zijn eigendom van HHNK. In bijgevoegd kaartje zijn de HHNK-eigendommen blauw aangegeven. Het betreft met name de kadastrale percelen:

-OZN00L924 en OZN00L923 (oost-west richting)

OZN00K952 westzijde

Vanuit de ontwikkeling bekeken is het van belang dat een deel van de aanwezige doodlopende waterloop op dit perceel wordt gedempt en het betreffende deel van het kadastrale perceel OZN00L924 wordt aangekocht.

Voor deze aankoop dient in afstemming met onze afdeling Grondzaken diverse aspecten nader in beeld worden gebracht en dient er een taxatie plaats te vinden zodat het eigendom tegen marktconforme waarden kan worden verkocht.

Naast de demping is op bijgevoegd kaartje te zien dat rondom de huidige percelen en OZN00L1133 en OZN00L1134 de kadastrale grens niet overeenkomt met de huidige oeverlijn. Er is sprake van oneigenlijk grondgebruik waarbij in de loop der jaren water is verdwijnen en een deel van de grond van de ontwikkellocatie eigendom is van het HHNK. Dit oneigenlijk grondgebruik dient als onderdeel van deze ontwikkeling goed geregeld te worden in afstemming met onze afdeling Grondzaken.

Hierbij is het vanuit het watersysteem wenselijk om bij de waterloop aan de zuidzijde van perceel OZN00L1134 over de eerste circa 55 meter vanaf het Noordeinde de oeverlijn weer op de kadastrale grens te herstellen om hier ten behoeve van de doorstroming weer een volwaardige waterloop te krijgen.

Riolering

Uitgangspunt voor de riolering is een gescheiden stelsel waarbij het afstromende hemelwater (vertraagd) wordt afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem en het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel in het Noordeinde.

Om de doorstroming in de waterlopen te verbeteren is het wenselijk om geen doodlopende kopsloten aan te leggen. Verder kan met de posities van de hemelwateruitlaten de doorstroming in de waterlopen worden geoptimaliseerd.

Beheer en onderhoud

De aangrenzende waterlopen zijn in de bestaande situatie allemaal secundair systeem die te ondiep en te smal zijn voor varend onderhoud. Dit betekent dat het onderhoud vanaf de kant moet plaats vinden.

Bij uitgeefbare kavel zijn de aangrenzende bewoners dus zelf verantwoordelijk voor het onderhoud. Bij de openbare oevers dienen obstakelvrije onderhoudspaden aanwezig te zijn om onderhoud aan de waterlopen te kunnen uitvoeren.

Komende woensdag hebben we overleg om het plan verder met elkaar door te spreken waarbij bovenstaande punten aan de orde zullen komen voor verdere uitwerking.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted Signature]

Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072- [Redacted] / 06- [Redacted]

E: [Redacted]@hhnk.nl

Van: [Redacted] | Kalliste <[Redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: maandag 5 januari 2026 09:11

Aan: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

CC: [Redacted] <[Redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [Redacted] en [Redacted],

Ik wens jullie een goed en gezond 2026. Na een vakantie ben ik weer aan het werk. Ik zou graag willen doorpakken op het dossier/project Noordeinde 75-77 te Oostzaan. Het eerste contact hierover dateert van september 2025. Ik hoop dat we op korte termijn van jullie

een reactie kunnen ontvangen of wij het deel van de watergang kunnen kopen van jullie en in welke mate compensatie vereist is gezien de staat van de sloot (dode sloot). Een vooroverleg zoals door jullie voorgesteld lijkt mij een goed idee, is het mogelijk dit in januari met elkaar te hebben? Jullie reactie van is van grote invloed op het plan en verdere uitwerking is nu ook niet verstandig voordat wij jullie reactie ontvangen.

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een ins kennis

ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken w

DISCLAIMER

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: donderdag 27 november 2025 13:36

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Excuus ik zie dat deze mail te lang is blijven liggen, ik was niet in de veronderstelling dat er een actie bij mij lag. Ik begreep dat jullie op locatie zijn gaan kijken. Fijn dat jullie de situatie dan scherp krijgen. In de bijlage vind je ons plan.

Zullen we op basis hiervan een vooroverleg plannen?

Er zijn geen verder uitgewerkte tekeningen omdat de verwerving van het stuk water het vervolg bepaald en of deze plannen verder uitgewerkt kunnen worden.

Graag bespreken we met jullie of het te dempen water gecompenseerd moet worden gezien de staat (breedte/diepte/overwoekering) van de te dempen sloot (dode sloot).

Ik hoor graag van je,

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling BV

Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is.
wonen

Samen
bouwen aan
uw idealen

DISCLAIMER

Van:  <@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 16:27

Aan:  | Kalliste <@kalliste.nl>

CC:  <@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste



Ik heb de vraag intern ook uitstaan bij een aantal collega's binnen de afdeling Watersystemen.

Volgens mij moeten we eerst vooroverleg hebben alvorens Vergunningverlening wordt ingeschakeld.

Is er al een concept inrichtingsplan waarin de bestaande en nieuwe waterhuishoudkundige situatie is aangegeven? Ik zie de stukken tegemoet.

Morgen even contact met elkaar.

Moet nu naar andere afspraak.

Met vriendelijke groeten,



Regio adviseur Laag Holland

Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Postbus 250

1700 AG Heerhugowaard

Bezoekadres:

Stationsplein 136, Heerhugowaard

T: 072- [redacted] / 06- [redacted]

E: [redacted]@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:44

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Dag [redacted],

Dat is erg fijn, bedankt.

Bedoeld u de gemeenteafdeling of afdeling van het waterschap?

Met de gemeente zijn wij uitvoerig in overleg en hebben wij een intentieovereenkomst, dus dat loopt.

Mocht u de afdeling vergunningen bedoelen bij HHNK, kunt u mij de contactgegevens mailen?

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

[Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein](#)



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

**dit is. : :
wonen. : :** Samen
bouwen aan
uw idealen

[DISCLAIMER](#)

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 11:31

Aan: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Goedemorgen [redacted],

We begrijpen dat haast gebonden aan het project. We zullen ons uiterste best doen om in ieder geval dit jaar nog een inzicht te geven of een deel van de watergang kunnen verkopen. Graag adviseer ik u alvast om tevens contact op te nemen met cluster Vergunningen (indien nog niet gedaan), zodat u ook bij hen na kan gaan wat er voor de ontwikkeling vergund moet worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [redacted]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [redacted] | Kalliste <[redacted]@kalliste.nl>

Verzonden: dinsdag 4 november 2025 09:40

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Dag [redacted],

Dank voor uw mail. Echter schrikken wij van de 4 maanden termijn. De voortgang van het project komt daarmee in gevaar aangezien de uitspraak of een deel van de watergang aangekocht kan worden erg veel invloed heeft op het stedenbouwkundig plan. Dit stedenbouwkundig plan is de basis voor de participatie met de buurt en de contractvorming met de gemeente (overeenstemming stedenbouwkundig plan noodzakelijk).

Is er een manier te bedenken dat er voor de kerst een blik geworpen wordt op de vraag of jullie bereid zijn om te verkopen (los van de voorwaarden)? Of is het mogelijk om de kaders waaraan jullie toetsen ons mede te delen zodat wij een kans van slagen kunnen inschatten?

Ik hoop dat je met ons kunt meedenken.

Met vriendelijke groet,

 | Kalliste

Projectontwikkelaar

 Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

[Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein](#)



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is : : :
wonen : : : Samen
: : : bouwen aan
: : : uw idealen

[DISCLAIMER](#)

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 3 november 2025 14:14

Aan:  | Kalliste ; grondzaken@hhnk.nl

CC: 

Onderwerp: RE: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Beste 

Hartelijk dank voor uw e-mail.

Wij doen ons uiterste best uw dossier zo snel mogelijk op te pakken en binnen 4 maanden contact op te nemen voor de behandeling van uw dossier.

Excuses voor de wachttijd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Senior medewerker -/ Procesvertegenwoordiger Grondzaken – Cluster Juridische Zaken & Grondzaken
Afdeling Vergunningen, Handhaving, Inkoop, Juridische Zaken & Grondzaken

Voor de goede orde wijs ik erop dat ik als behandelend ambtenaar geen mandaat of bevoegdheid heb tot het nemen van rechtsgeldige besluiten. Ook heb ik geen bevoegdheid tot het selecteren en gunnen van het object aan de meest gegadigde koper/huurder/pachter in het kader van mededinging. Deze bevoegdheden behoren toe aan het bestuur van het hoogheemraadschap.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Bezoekadres: Stationsplein 136, 1703 WC Heerhugowaard
Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

Werkdagen: MA | DI | DO | VR

T [Redacted]

E grondzaken@hhnk.nl

Van: [Redacted] | Kalliste

Verzonden: maandag 3 november 2025 13:15

Aan: grondzaken@hhnk.nl

CC: [Redacted]

Onderwerp: Re: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Sommige mensen die dit bericht hebben ontvangen, ontvangen niet vaak e-mail van [Redacted]@kalliste.nl. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Beste afdeling grondzaken, beste [Redacted],

Ik heb van u een email ontvangen dat jullie reactietijd langer kan duren. Kunnen jullie mij zicht geven op wanneer we hierover in gesprek kunnen?

Het betreft: de aankoop van een stuk watergang aan het Noordeinde in Oostzaan.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | Kalliste

Projectontwikkelaar



Kalliste Woningbouwontwikkeling
BV

Marconibaan 65, 3439 MR
Nieuwegein



kalliste.nl

DE KRACHT VAN DE GROEP

Kalliste is een dochteronderneming van Giesbers Groep, onderdeel van Trebbe Holding. Samen vormen wij een inspirerend netwerk waarbinnen kennis ervaring en diensten gedeeld worden. Door samen te werken aan duurzame en gezonde leefomgevingen maken we Nederland steeds mooier.

dit is. . .
wonen. . . Samen
bouwen aan
uw idealen

DISCLAIMER

Van: grondzaken@hhnk.nl

Verzonden: maandag 13 oktober 2025 09:00

Aan: [REDACTED] | Kalliste

Onderwerp: Automatic reply: Oostzaan - Noordeinde 75/77 | verzoek aankoop watergang Kalliste

Geachte ingelanden,

We hebben uw e-mail in goede orde ontvangen. Wegens drukte kan onze reactietijd langer duren dan u van ons gewend bent. Een Grondzakenmedewerker zal zo spoedig mogelijk contact met u opnemen.

Wij hopen u middels dit bericht voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Cluster Grondzaken

Afdeling VHIJG

Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.

Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*

*Deze e-mail geldt alleen als formeel besluit als dat specifiek benoemd is in de mail of in de bijlage daarbij.
Heeft u een formeel besluit nodig of twijfelt u over de rechtsgeldigheid van deze mail, neem dan telefonisch contact met ons op of kijk op onze website.*



@ZN00L925

@ZN00L1320

@ZN00L1321

@ZN00L

@ZN00L1487

@ZN00L1488

@ZN00L924

@ZN00L1133

@ZN00L1134

@ZN00L1209

@ZN00L923

@ZN00K952

@ZN00L747

@ZN00L922

@ZN00L1215

@ZN00L707



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Van: [REDACTED]

Verzonden: 14-04-2026 17:07

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [REDACTED],

Kun je de uitkomst van je berekening ook voldoende projecteren op de m² in het ontwikkelplan?

Misschien anders samen even naar kijken?

Morgen en donderdag ben ik in kantoor.

Mvrgr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 9 april 2026 12:54

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [REDACTED],

Het taxatierapport [details document 19.0905886](#) (2019, zie afbeelding) geeft de volgende waarden:

Perceel 1 Groen (aan weg) € 50,- per m²

Perceel 2 Inrit € 600,- per m²

Perceel 3 Erf/Tuin (aan weg) € 125,- per m²

Perceel 4 Groen (aan water) € 150,- per m²

Na indexatie (2020-2025):

Perceel 1 **€62,60**

Perceel 2 **€751,20**

Perceel 3 **€156,50**

Perceel 4 **€187,80**

Voldoet dit voor het project van Kalliste aan Noordeinde 75/77?

Met vriendelijke groet,


Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t  | m 06 
Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van:  <@hhnk.nl>

Verzonden: dinsdag 10 maart 2026 15:59

Aan:  <@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi ,

De rapporten en aanvullingen waar je hieronder naar verwijst zijn gedateerd en bovendien gebaseerd op een rapport uit 2019 van . Zo'n rapport zou nu niet meer door de ballotagecommissie komen. Ik ben op zoek gegaan naar iets vergelijkbaars en ik denk dat ik dat gevonden heb bij een dossier van  en . Dat is een perceel aan de . Locatie is vergelijkbaar en dat is ook een ontwikkellocatie. Daar hebben we de verkoopprijs gebaseerd op de taxatie van 2019 en vervolgens

geïndexeerd. Ook bij die verkoop is het verzoek gedaan om een ontbindende voorwaarde bij het niet verkrijgen van de vergunning. Daar is ook invulling aangegeven. Misschien is het de kortste klap om je informatie op te halen bij [REDACTED] en [REDACTED]

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: woensdag 4 maart 2026 16:14

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [REDACTED],

Het taxatierapport van het project waar Kalliste naar refereert komt van 4 september 2019: [Details document 22.0234475](#).

Op 15 februari 2022 heeft de taxateur aangegeven van mening te zijn dat de waarde nog actueel is voor verkoop: [Details document 22.0265997](#).

Later heeft de taxateur en projectontwikkelaar besloten dat een taxatie obv complexwaarde meer aansluit bij de marktwaarde. [REDACTED] heeft geadviseerd op de oorspronkelijke waarde die de taxateur gaf, met een stukje coulance wat betreft het water dat HHNK in eigendom overneemt. [Details document 23.0984005](#)

Uiteindelijk is het verkocht voor € 55.100 exclusief BTW.

Zou je mee kunnen kijken of we met dit rapport iets kunnen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Grondzaken

Afdeling VHJG

t [REDACTED] | m 06 [REDACTED]
Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 5 februari 2026 17:08

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Hoi [REDACTED],

Sorry voor mijn late reactie.

Ik heb het even snel doorgelezen. Er wordt door Kalliste gerefereerd aan de verkoop van een ander project. Misschien kunnen wij daar inderdaad bij aansluiten, dan hoeft het niet te worden getaxeerd. Het is dan goed om die info te hebben en te zien of het niet te zeer gedateerd is en of het inderdaad ook goed vergelijkbaar is.

Uiteraard kijk ik graag met je mee.

Mvrgr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 2 februari 2026 07:58

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Waardebepaling grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Dag [REDACTED],

[Details dossier HHNK/25003589](#): aankoopverzoek van projectontwikkelaar voor het dempen van sloot nabij Noordeinde 75/77 te Oostzaan

Vorige week hebben [REDACTED], [REDACTED] en ik om tafel gezeten met de projectontwikkelaar van Kalliste en de procesmanager riolering van Over Gemeenten. Zie in de bijlage de notulen.

De ontwikkeling zit nog in het voorstadium. Voor beide aangrenzende percelen heeft de ontwikkelaar een intentieverklaring verkoop en waterhuishoudkundig is het dempen mogelijk. De taakafdeling is akkoord mits de compensatie geschiedt aan de onderzijde. Kalliste doet 9 februari een inmeting, na die inmeting weten we de exacte vierkante meters van de inrichting.

Je gaf aan dat getaxeerd moet worden op basis van de grondexploitatie. Welke partij mag ik hiervoor de opdracht geven? Stellen wij nog andere uitgangspunten voor taxatie?

Daarnaast maakt Kalliste graag nadere afspraken over de koop, ze willen een koopovereenkomst afsluiten met ontbindende voorwaarden in geval het project niet door kan gaan. De gronden worden geleverd bij voldoende zekerheid op doorgang van het project bijvoorbeeld bij onherroepelijk gewijzigde bestemming of verlening omgevingsvergunning voor bouw.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Grondzaken

Afdeling VHIJG

t [REDACTED] | m [REDACTED]

Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Verzonden: maandag 10 november 2025 12:08

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@hhnk.nl>

Onderwerp: RE: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen [REDACTED],

Het aangrenzende perceel is eigendom van Klaasse Bos Holding B.V. en zo te zien hebben zij het ook in gebruik. We krijgen verzoeken van projectontwikkelaar Kalliste.

Het is belangrijk om te weten wie hier nu iets wil gaan ontwikkelen en uiteraard of het dempen van die betreffende waterloop vergunbaar is en of de taak akkoord is met verkoop.

De verkoop is voor Didam categorie 1b omdat sprake is van een integrale ontwikkeling die niet zelfstandig ontwikkeld kan worden.

We zullen daarom eerst meer informatie nodig hebben alvorens we kunnen bepalen hoe we met dit strookje

omgaan in het kader van Didam.

Voor nu voldoet het niet aan de criteria om één op één te verkopen.

Kun je hier verder mee?

Mvrgr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Verzonden: donderdag 6 november 2025 10:57

Aan: [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>; [redacted] <[redacted]@hhnk.nl>

Onderwerp: Didam publicatie grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589

Goedemorgen,

Een nieuwbouwontwikkelaar heeft verzoek ingediend om de grond nabij Noordeinde 75/77 Oostzaan HHNK/25003589 te kopen.

[redacted] heeft aan mij gevraagd dit dossier bij jullie voor te leggen. Zijn er, gelet op de didam publicatie, andere gegadigden voor deze transactie?

Hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Grondzaken

Afdeling VHJG

t [redacted] | m [redacted]
Werkdagen: MA | DI | WO | DO | VR

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen