

Raadsvoorstel

Documentkenmerk : D-169165
Zaakkenmerk : Z-25-201204
Onderwerp : Raadsvoorstel en -besluit adviesrecht 180 zorgwoningen ViVa

Voorgesteld besluit

1. Positief aan het college te adviseren over de omgevingsvergunning voor het realiseren van 180 zorgwoningen (hierna: Project Huis ter Wijck) door ViVa! Zorggroep op locatie Grote Houtweg - De Witstraat - Kuenenplein in Beverwijk.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van Huis ter Wijck. Het initiatief valt onder het bindend adviesrecht van de gemeenteraad, omdat het meer dan 75 woningen omvat, 5000 m² aan maatschappelijke of medische voorzieningen omvat én uit de nadeelcompensatie risicoanalyse blijkt dat er meer dan €25.000 nadeelcompensatie te verwachten is.

Hoewel het plan past binnen de gebiedsvisie en het addendum (waarin 160 zorgwoningen zijn opgenomen), is het uitgebreid met 20 extra zorgwoningen van de gesloten locatie Breepeper, waardoor het totaal op 180 komt. Ook neemt de locatie iets meer ruimte in dan eerder aangegeven. Daarom is het bindend adviesrecht alsnog van toepassing.

Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

- Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 lid 1 sub b van de Gemeentewet bevoegd de beslissingen van de raad voor te bereiden.
- Het geven van (bindend) advies en instemming is op grond van artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit een bevoegdheid van de raad bij een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor specifieke gevallen, zoals uiteengezet in het raadsbesluit met kenmerk: D-084372.

Wettelijk en/of beleidskader

- De gemeenteraad krijgt op grond van artikel 16.15a, lid b, onder 1 Omgevingswet de mogelijkheid om categorieën aan te wijzen waarvoor ze een bindend advies wil geven.
- Raadsbesluit tot het aanwijzen van categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit waarin bindend adviesrecht is vereist in het kader van de Omgevingswet (D-083852).
- Bestemmingsplan Woongebied West (INT-14-10256).
- Met dit plan wordt een bijdrage én uitvoering gegeven aan de Woonvisie Beverwijk en Heemskerk 2030 (D-132097), Woonzorgvisie Beverwijk Heemskerk (D-141450), gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt / Beverwijk (INT-19-53284) en het daarop volgende addendum (INT-21-63022).

Eerder(e) besluit(en)

1. Raadsbesluit Gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt 2020-2028 (INT-20-56623) van 26 november 2020 met Nota van Uitgangspunten Herstructurering Kuenenpleinbuurt (INT-19-53149) en Gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt 2020-2028 (INT-19-53284) incl.

- het amendement en motie van de raad bij dit besluit in het kader van participatie omtrent het woningbouwprogramma;
2. Raadsbesluit Addendum gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt (INT-21-62764) d.d. 3 februari 2022;
 3. Raadsbesluit D-083852 Bindend adviesrecht en verplichte participatie onder de Omgevingswet;
 4. Raadsbesluit D-084372 Lijst van gevallen bindend adviesrecht gemeenteraad.
 5. Raadsmemo over de voortgang van de Gebiedsvisie D-133854 d.d. 5 maart 2025.
 6. Raadsbesluit D-151490 preadviesrecht 180 zorgwoningen ViVa.
 7. Raadsmemo D-155925 Beantwoording toezegging 1290 parkeerplaatsen 180 zorgwoningen ViVa Zorggroep

Relatie met raads-/collegeprogramma

In het college uitvoeringsprogramma wordt de Kuenenpleinbuurt genoemd als locatie waar we kunnen herbestemmen en verdichten. Dit is nodig om tegemoet te komen aan de groeiende vraag naar woonruimte. Door de verkoop van de grond aan ViVa! Zorggroep maken we de ontwikkeling van 180 zorgwoningen mogelijk. De oude Huis ter Wijck locatie kan vervolgens in overleg met Pré Wonen worden ontwikkeld voor woningbouw en zo bijdragen aan extra woonruimte in Beverwijk.

Motivering voorgesteld besluit

Planomschrijving

ViVa! Zorggroep heeft een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van Huis ter Wijck. Dit betreft een nieuw woonzorgcomplex met 180 intramurale zorgplaatsen aan de Grote Houtweg - De Witstraat – Kuenenplein in Beverwijk.

Bindend adviesrecht

Het initiatief valt onder het bindend adviesrecht van de gemeenteraad, omdat het meer dan 75 woningen en 5000 m² aan maatschappelijke of medische voorzieningen omvat. Hoewel het plan past binnen de gebiedsvisie en het addendum (waarin 160 zorgwoningen zijn opgenomen), is het uitgebreid met 20 extra zorgwoningen van de gesloten locatie Breepeper, waardoor het totaal op 180 komt. Ook neemt de locatie iets meer ruimte in dan eerder aangegeven. Daarom is het bindend adviesrecht alsnog van toepassing.

Proces omgevingsvergunning

Het bindend adviesrecht vormt wettelijk gezien een onderdeel van de beoordeling van de formele aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA). De inbreng van de gemeenteraad en de verwerking hiervan moet binnen de gestelde termijnen van 8+6 weken plaatsvinden. De raad heeft een positieve grondhouding aangenomen op basis van het omgevingsinitiatief dat ViVa! Zorggroep heeft ingediend. Nu is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend en de raad wordt nu gevraagd om een bindend advies.

Toetsingskader Omgevingsplan

Het initiatief ligt in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Beverwijk – gebied "Woongebied West" (hierna: omgevingsplan). De gronden hebben de bestemming "Bedrijf", "Gemengd", "Maatschappelijk", "Verkeer" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 3". Voor een deel hebben de gronden een aanduiding "wetgevingzone - wijzigingsgebied 2". Het initiatief is in strijd met dit omgevingsplan. Daarom kan het initiatief alleen met een omgevingsvergunning worden toegestaan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor heeft ViVa! Zorggroep een Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving opgesteld (GoFlo).

Beoordeling van het plan

RO en Stedenbouw

De GoFlo wordt onderschreven waardoor er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het ontwerp is verder verfijnd, waardoor het project stedenbouwkundig akkoord is.

Openbare ruimte

De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente gekeken naar de mogelijkheden om zoveel mogelijk groen te behouden. De parkeerplaatsen zijn voor een groot deel langs de bestaande wegen ingepland. Daardoor blijft een veldje op de hoek van de Grote Houtweg - De Witstraat open. Dat stuk groen levert een positieve bijdrage aan de bestaande leefomgeving. Verder wordt tussen de parkeerplaatsen en om het plan heen ook zoveel mogelijk groen aangelegd of behouden.

Verkeer

De parkeerplaatsen in het plan zijn getoetst aan de parkeernorm. In totaal legt ViVa 130 parkeerplaatsen aan. Dat zijn er 49 meer dan de 81 parkeerplaatsen die worden weggehaald. De berekende extra parkeerbehoefte voor het plan is 65 parkeerplaatsen. Er is dus een tekort van 16 parkeerplaatsen (65 - 49). Dit tekort hoeft niet te worden opgelost door extra parkeerplaatsen aan te leggen. Op doordeweekse dagen is er namelijk voldoende restcapaciteit in de omgeving om deze vraag op te vangen. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat ViVa de ontbrekende 16 parkeerplaatsen afkoopt. Dit gebeurt tegen het tarief dat voor restcapaciteit is opgenomen in de gemeentelijke nota Parkeernormen. Uw raad heeft hierover een raadsmemo ontvangen (D-155925).

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat wij positief tegenover dit initiatief kunnen staan. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) heeft de initiatiefnemer een Goede onderbouwing voor de Fysieke leefomgeving (GoFlo) aangeleverd. In de GoFlo worden alle relevante gevolgen van de aangevraagde activiteit voor de fysieke leefomgeving uiteengezet. Er wordt onderbouwd dat de activiteit in overeenstemming is met ETFAL en dat de activiteit ook uitvoerbaar is. Er is aandacht besteed aan de volgende aspecten: Milieu (o.a. Ecologie, Natuur, Geluid, Bodem etc.), Archeologie, Mobiliteit & Parkeren, Omgevingsveiligheid, Duurzaamheid, Klimaatadaptatie & Gezondheid.

Risico's

Omwonden kunnen als gevolg van de ontwikkeling nadeelcompensatie bij de gemeente claimen. Dit risico is gedekt in de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente.

Alternatieven

De raad kan een negatief preadvies over dit bouwplan afgeven. Dat is niet wenselijk omdat de initiatiefnemer en de gemeente al veel van het plan heeft uitgewerkt. De zorgwoningen zijn al in de Gebiedsvisie opgenomen die in 2020 door de raad is vastgesteld. Als de raad besluit negatief te adviseren over dit bouwplan of voorwaarden aan het plan wil stellen, is het aan de initiatiefnemer of zij een alternatief bouwplan wil indienen.

Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

Het stuk is openbaar.

Participatie

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de participatie tijdens het omgevingsvergunning. Bij de later aan te vragen omgevingsvergunning is dit een indieningsvereiste. ViVa! Zorggroep is actief aan het participeren met het bouwplan. Al bijna drie jaar overleggen ze met de buurt en de omwonenden onder andere via een klankbordgroep. ViVa heeft informatiebijeenkomsten georganiseerd op 5 november 2024 (125 omwonenden aanwezig), op 1 juli 2025 (75 omwonenden) waarin steeds de reacties in het ontwerp zijn verwerkt. Op 22 januari 2026 (125 omwonenden) is het definitief ontwerp gepresenteerd en zijn aandachtspunten benoemd voor de sloop en de bouw. ViVa informeert uitgebreid via hun website over het project: [Nieuwbouw Huis ter Wijck | ViVa! Zorggroep](#).

Communicatie

De communicatie over de bouw en de planning doet de initiatiefnemer. Het advies van de raad wordt gedeeld met de initiatiefnemer. Na het advies van de raad kan de omgevingsvergunning verleend worden.

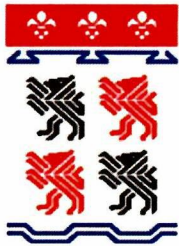
Verdere procedure

Na ontvangst van het advies gaat de omgevingsvergunning verleend én gepubliceerd worden. Vervolgens start de bezwaretermijn van 6 weken.

Bijlage(n)

D-162011 - 000-2024-04-08 Klankbordgroep - gesprek 2.docx
D-162015 - 000-2024-11-05 Presentatie omwonendenavond Huis Ter Wijck (1).pdf
D-162014 - 000-2024.09.18 Klankbordgroep - gesprek 3.pdf
D-162012 - 000-2024.11.05 Verslag buurtavond 5 november 2024.pdf
D-161951 - 000-2025-12-09 - Huis Ter Wijck - Afwerkstaat exterieur.pdf
D-161985 - 000-2025-12-09 ViVa! Huis ter Wijck - Bezonningsstudie.pdf
D-162013 - 000-2025.01.21 Klankbordgroep - gesprek 4.pdf
D-162010 - 000-2025.05.14 Verslag klankbord #5.docx
D-162017 - 000-2025.10.15 Verslag klankbord #6.pdf
D-162008 - 000-251106 concept DO plankaart met maatlijnen Huis ter Wijck 2806-220.pdf
D-161908 - 000-Archeologisch Onderzoek HTW.pdf
D-161909 - 000-Bijlage 1 Kaart met projectgebied.pdf
D-161905 - 000-Bodemonderzoek 2024-03-12 HTW deel 1.pdf
D-161904 - 000-Bodemonderzoek Hilbersplein 7 tm 18 te Beverwijk - 20253171 deel 2.pdf
D-169976 - 000-BOPA Huis ter Wijck Beverwijk 2026-03-27.pdf
D-161986 - 000-Flora en Fauna onderzoek Hilbersplein.pdf
D-162016 - 000-Inloopavond HTW 1 juli 2025.pdf
D-161910 - 000-O-001 Situatie nieuw.pdf
D-161968 - 000-O-101 Begane grond.pdf
D-161931 - 000-O-102 1e verdieping.pdf
D-161915 - 000-O-103 2e verdieping.pdf
D-161973 - 000-O-200 Buitengevel.pdf
D-161914 - 000-O-201 Binnengevel.pdf
D-161907 - 000-Parkeerplaatsen.pdf
D-161994 - 000-Stikstofberekening Huis ter Wijck_rap3.pdf
D-162018 - 000-verzoek.pdf
D-168979 - GPR12624 - Rapportage archeologisch bureauonderzoek_Beverwijk

Beverwijk,
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
gemeentesecretaris, de burgemeester,
A. Heiner drs. M.E. Smit



Raadsbesluit

Documentkenmerk : D-169165
Zaakkenmerk : Z-25-201204
Onderwerp : Raadsvoorstel en -besluit adviesrecht 180 zorgwoningen ViVa

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ,
documentkenmerk D-169165;

gehoord de raadscommissie;

Voortbordurend op het benoemde in artikel 4.21 van het
Omgevingsbesluit;

b e s l u i t :

1. Positief aan het college te adviseren over de omgevingsvergunning voor het realiseren van 180 zorgwoningen (hierna: Project Huis ter Wijck) door ViVa! Zorggroep op locatie Grote Houtweg - De Witstraat - Kuenenplein in Beverwijk.

Beverwijk, 21 mei 2026,
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,