



Raadsvoorstel

Documentkenmerk : D-171667
Zaakkenmerk : Z-25-199638
Onderwerp : Raadsvoorstel en -besluit adviesrecht Koningstraat 71 Beverwijk

Voorgesteld besluit

1. Positief aan het college te adviseren over het omgevingsinitiatief voor het realiseren van 31 appartementen aan de Koningstraat 71 in Beverwijk.

Aanleiding

Er is een omgevingsinitiatief ingediend voor het realiseren van 31 appartementen aan de Koningstraat. Het initiatief valt onder het bindend adviesrecht van de gemeenteraad, omdat uit de nadeelcompensatie risicoanalyse blijkt dat het initiatief kan leiden tot het vergoeden van meer dan €25.000 aan nadeelcompensatie. Daarom moet voorliggende aanvraag naar de gemeenteraad.

Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

- Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 160 lid 1 sub a 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

- Omgevingswet
- Gemeentewet
- 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).
- Tijdelijk omgevingsplan gemeente Beverwijk, gebied "Breestraat e.o."

Eerder(e) besluit(en)

Er zijn geen eerdere besluiten.

Relatie met raads-/collegeprogramma

Dit voorstel draagt bij aan de realisatie van de woningbouwambities van de gemeente Beverwijk.

Motivering voorgesteld besluit

De gemeente Beverwijk staat voor een grote woningbouwopgave. In dat kader is de initiatiefnemer voornemens om 31 appartementen te realiseren aan de Koningstraat 71. Een risicoanalyse wijst uit dat de nadeelcompensatie in een worst-case scenario kan oplopen tot ruim €213.878,50.

Planomschrijving

Initiatiefnemer heeft een omgevingsinitiatief ingediend om het bestaande pand aan de Koningstraat 71 te slopen en daarvoor in de plaats 31 appartementen te bouwen. Verwezen wordt naar de bijgevoegde tekeningen (D-156141).

Bindend adviesrecht

Het initiatief valt onder het bindend adviesrecht van de gemeenteraad, omdat uit een nadeelcompensatie risicoanalyse blijkt dat er meer dan €25.000 aan nadeelcompensatie uitgekeerd kan worden. Daarom is het bindend adviesrecht van toepassing.

Nadeelcompensatieanalyse

Uit de analyse (D-164611) blijkt dat in het worst-case scenario er een mogelijk schadebedrag kan ontstaan van €213.878,50. Redenen daarvoor zijn:

- De ingrijpende verandering in de Koningstraat. De huidige situatie bestaat uit relatief lage bebouwing. Dit wordt vervangen door een appartementencomplex van maximaal 15,7 meter hoog. Dit zorgt voor een verslechtering van het uitzicht, privacy en dag- en zonlichttoetreding van omwonenden.
- Minder privacy. Onderdeel van het bouwplan zijn balkons, ramen en andere buitenruimtes. Hierdoor ontstaat inkijk in tuinen en woningen van bestaande panden.
- Toename van hinder. Door de transformatie naar een woonfunctie ontstaat er meer geluid- en lichthinder. De verkeersdruk neemt ook toe met het initiatief.

Proces omgevingsinitiatief

Er zijn werkafspraken gemaakt met de gemeenteraad dat bij aanvragen die voor bindend adviesrecht langs de raad moeten, eerst met een preadvies te werken. Daarom dat voorliggend initiatief geagendeerd is.

Bindend adviesrecht

De gemeenteraad heeft het wenselijk geacht om geïnformeerd te worden over financiële risico's met maatschappelijke impact. Met voorliggend raadsvoorstel voldoet het college aan die wens.

Er gaat een anterieure overeenkomst getekend worden

Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke afspraak tussen de gemeente en een initiatiefnemer waarbij er afspraken worden gemaakt over, bijvoorbeeld, kostendekking vanuit de gemeente. Ook kunnen bepaalde risico's afgedekt worden, zoals nadeelcompensatie. Voordat er een omgevingsvergunning verleend gaat worden, maakt de gemeente afspraken met de initiatiefnemer. Deze afspraken zijn de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt het risico van nadeelcompensatie bij de initiatiefnemer gelegd. De omgevingsvergunning gaat pas verleend worden nadat de overeenkomst getekend is.

Door het tekenen van een anterieure overeenkomst loopt de gemeente geen risico voor het betalen van nadeelcompensatie.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat de gemeente geen risico loopt.

Risico's

Omwonenden kunnen als gevolg van de ontwikkeling nadeelcompensatie bij de gemeente claimen bij de officiële aanvraag omgevingsvergunning. Dit risico wordt gedekt in de toekomstige anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente.

Alternatieven

Er is geen alternatief.

Financiën

Er zijn geen financiële risico's.

Geheimhouding

Het besluit is openbaar.

Participatie

Er is op 22 januari 2026 een participatiebijeenkomst geweest. Er zijn 5 omwonenden langs geweest. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren van de HEMA. Het verslag is toegevoegd (D-172592)

Communicatie

De initiatiefnemer gaat geïnformeerd worden over het besluit van de gemeenteraad. Daarna kan de initiatiefnemer een officiële aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Verdere procedure

Na ontvangst van het raadsbesluit, kan de initiatiefnemer de aanvraag verder uitwerken en een officiële aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Bijlage(n)

D-164611 - Nadeelcompensatie risicoanalyse

D-156141 - Tekeningenboek

D-172592 - Participatieverslag

Beverwijk,

burgemeester en wethouders van Beverwijk,

gemeentesecretaris,

A. Heiner

de burgemeester,

drs. M.E. Smit



Raadsbesluit

Documentkenmerk : D-171667
Zaakkenmerk : Z-25-199638
Onderwerp : Raadsvoorstel en -besluit adviesrecht Koningstraat 71 Beverwijk

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ,
documentkenmerk D-171667;

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 op het omgevingsinitiatief voor het realiseren van 31 appartementen aan de Koningstraat 71 in Beverwijk.

Beverwijk,
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,