



Raadsvoorstel

Documentkenmerk : D-151490
Zaakkenmerk : Z-25-197926
Onderwerp : Raadsvoorstel en -besluit adviesrecht 180 zorgwoningen ViVa

Voorgesteld besluit

1. Een positieve grondhouding aan te nemen op het omgevingsinitiatief voor het realiseren van 180 zorgwoningen (hierna: Project Huis ter Wijck) door ViVa! Zorggroep op locatie Grote Houtweg - De Witstraat - Kuenenplein in Beverwijk en de positieve grondhouding als preadvies aan het college meegeven.

Aanleiding

In 2020 is de Gebiedsvisie Kuenenkwartier vastgesteld, gevolgd door een addendum in 2022 waarin 160 zorgwoningen zijn gepland op de locatie Grote Houtweg – De Witstraat – Kuenenplein. Op 2 juli 2025 is hiervoor een omgevingsinitiatief ingediend. ViVa! Zorggroep wil echter 180 zorgwoningen realiseren, 20 meer dan gepland, en het ruimtebeslag is groter dan in de visie opgenomen. Daarom wordt het initiatief geagendeerd voor het bindend adviesrecht van 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 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.

Afgesproken is dat voorafgaand aan het voorleggen van de omgevingsvergunning om preadvies wordt gevraagd, zodat de raad de tijd heeft om de plannen te bekijken. Daarom vragen we nu om een preadvies.

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 Raadsvoorstel 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.

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 worden ontwikkeld voor woningbouw en zo bijdragen aan extra woonruimte in Beverwijk.

Motivering voorgesteld besluit

Planomschrijving

ViVa! Zorggroep heeft een omgevingsinitiatief 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 zorgwoningen komt. Ook neemt de locatie iets meer ruimte in dan eerder aangegeven. Daarom blijft het bindend adviesrecht van toepassing.

Er is afgesproken om de raad bij bindend adviesrecht ook bij het omgevingsadvies te betrekken. Daarom wordt er nu preadvies gevraagd.

Proces omgevingsinitiatief

In deze fase zijn er diverse overleggen met de initiatiefnemer gevoerd en heeft een eerste beoordeling op de wenselijkheid en haalbaarheid plaatsgevonden.

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 plaatsvinden (8+6 weken).

Tijdens de formele aanvraagprocedure wordt de aanvraag omgevingsvergunning voor een bindend advies aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Er is dus sprake van adviesrecht in twee fases.

In lijn met de bovenstaande gemaakte procesafspraken doen we een evaluatie op de uitvoering van het (werk-)proces en eerdere gedane voorstellen.

Toetsingskader Omgevingsplan

Het initiatief is gelegen 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 voornoemd omgevingsplan. Daarom kan het initiatief alleen met een omgevingsvergunning worden toegestaan als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor moet ViVa! Zorggroep een Goede Onderbouwing van de effecten op de Fysieke Leefomgeving opstellen (GoFlo).

Eerste beoordeling

Stedenbouw

De ontwikkeling van het nieuwe Huis ter Wijck is onderdeel van de gebiedsvisie voor het Kuenenplein en geeft een rommelig gebied een duidelijke invulling. Het verbindt verschillende functies en locaties en draagt bij aan rust en samenhang in de wijk.

De locatie is passend: cliënten wonen er intramuraal, maar blijven onderdeel van de buurt. Werknemers en bezoekers zorgen voor levendigheid, en nabijgelegen voorzieningen zoals een park en supermarkt bevorderen maatschappelijke betrokkenheid.

Het gebouw is ontworpen vanuit binnen- en buitenperspectief. De hoofdvorm ('8') biedt bescherming via omsloten buitenruimten. De massa versterkt de wijkentree, en laden/lossen gebeurt op een logische plek. Gemeenschappelijke ruimten liggen strategisch bij hoeken en de binnenstraat.

Met drie bouwlagen voegt het complex zich goed in de omgeving, met voldoende licht en ruimte voor het openbaar gebied.

RO

Het huidige Huis ter Wijck is verouderd en wordt vervangen. De zorgeenheden verhuizen naar deze locatie, waarna de oude locatie herontwikkeld kan worden. De nieuwbouw van Huis ter Wijck is opgenomen in de Gebiedsvisie Kuenenpleinbuurt en ook in het addendum hiervan.

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. De extra parkeerbehoefte die door het plan ontstaat wordt deels op eigen terrein aangelegd en deels in de openbare ruimte in het plangebied. ViVa! legt deze parkeerplaatsen aan. Enkele parkeerplaatsen worden buiten plangebied door de gemeente aangelegd. Ook deze parkeerplaatsen worden door ViVa! betaald. Deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Vervolg

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. Tijdens de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt de raad om een definitief (bindend) advies gevraagd.

Risico's

Omwonenden kunnen als gevolg van de ontwikkeling nadeelcompensatie bij de gemeente claimen. Dit risico wordt 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 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 willen indienen.

Financiën

Er zijn geen financiële gevolgen.

Geheimhouding

Het stuk is openbaar.

Participatie

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de participatie tijdens het omgevingsinitiatief. Bij de later aan te vragen omgevingsvergunning is dit een indieningsvereiste.

ViVa! Zorggroep is actief aan het participeren met het bouwplan. Al ruim twee jaar overleggen ze met de buurt en de omwonenden onder andere via een klankbordgroep.

Verder heeft ViVa! Zorggroep op 5 november 2024 een informatiebijeenkomst georganiseerd in Huis ter Wijk. Hierbij waren 125 mensen uit de buurt aanwezig en er zijn veel reacties gegeven. De gesprekken gingen over de hoogte, vorm en uiterlijk van het gebouw. En over de logistiek, de inrichting van de omgeving en het groen in de omgeving. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp van het bouwplan, dat 1 juli 2025 is gepresenteerd in een informatiebijeenkomst. Bij deze bijeenkomst waren, ondanks de warmte, 75 mensen aanwezig. ViVa! heeft ook informatie op hun website beschikbaar:

www.vivazorggroep.nl/nieuwbouw-huisterwijk.

Communicatie

De communicatie over het ontwerp en het vervolgproces ligt primair bij de initiatiefnemer. Het preadvies van de raad wordt gedeeld met de initiatiefnemer. Nadere communicatie vanuit de gemeente is op dit moment niet nodig. In een latere fase komt er een openbare bekendmaking over de aangevraagde omgevingsvergunning.

Verdere procedure

Het preadvies van de raad wordt opgenomen in de tussenrapportage van het omgevingsinitiatief. Het tussenrapport wordt gedeeld met ViVa! Zorggroep.

Bijlage(n)

1. Gevelaanzichten Noord
2. Gevelaanzichten Zuid
3. Inrichtingsplan

Momenteel vindt het omgevingsinitiatief zich in de vooroverleg-fase. De bijgevoegde tekeningen zijn onder voorbehoud van wijzigingen in het vervolgproces.

Beverwijk,

burgemeester en wethouders van Beverwijk 2 september 2025,

gemeentesecretaris,

A. Heiner

de burgemeester,

drs. M.E. Smit



Raadsbesluit

Documentkenmerk : D-151490
Zaakkenmerk : Z-25-197926
Onderwerp : Raadsvoorstel en -besluit adviesrecht 180 zorgwoningen ViVa

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 september 2025 , documentkenmerk D-151490;

gehoord de raadscommissie;

Voortbordurend op het benoemde in artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit;

b e s l u i t :

1. Een positieve grondhouding aan te nemen op het omgevingsinitiatief voor het realiseren van 180 zorgwoningen (hierna: Project Huis ter Wijck) door ViVa! Zorggroep op locatie Grote Houtweg - De Witstraat - Kuenenplein in Beverwijk en de positieve grondhouding als preadvies aan het college meegeven.

Beverwijk,
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,