

**Van:** Omgevingsdesk  
**Verzonden:** vrijdag 22 juli 2022 13:47  
**Aan:** 5.1,2E  
**Onderwerp:** 2022IV0073 indicatieverzoek voor het realiseren van een appartementencomplex aan de Warande 85 te Beverwijk

Geachte heer/mevrouw 5.1,2E,

U heeft een Indicatieverzoek ingediend voor het adres Warande 85 te Beverwijk. Deze hebben wij op 17 mei 2022 ontvangen. Het indicatieverzoek betreft het realiseren van een nieuw appartementencomplex met 50 appartementen: 18 app in de categorie 60-80 m2 BVO, 29 app in de categorie 40-60 m2 BVO en 3 app in de categorie < 40 m2 BVO. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen en Verkeer.

### **Uw Indicatieverzoek is behandeld en het advies is positief onder voorwaarden**

Hieronder leest u welk advies wij over uw verzoek hebben opgesteld. Dit is gedaan door een intake team dat uit verschillende vakdisciplines van de gemeente bestaat. Dit gebeurt aan een intake tafel. U hebt op 13 juni 2022 uw verzoek mondeling toegelicht aan (enkele vertegenwoordigers) van de intake tafel.

Uw plan valt in het geldende bestemmingsplan Woongebied West. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen en Verkeer. Verder geldt de nadere aanduiding Wonen – bouwaanduiding gestapeld, maximaal aantal wooneenheden 50, maximum bouwhoogte 30 m, gebiedsaanduiding geluidzone – industrie. Tevens is de dubbelbestemming waarde archeologie 3 van toepassing.

### Uw indicatieverzoek past niet in het geldende bestemmingsplan Woongebied West

Er wordt gebouwd buiten het bouwvlak. Daarnaast wordt de maximum bouwhoogte overschreden (32,7 meter terwijl maximaal 30 meter hoog is toegestaan). Nu het bouwplan niet past in het geldende bestemmingsplan moet planologische medewerking worden overwogen:

- **Ruimtelijke ordening/ Woon- en leefkwaliteit**

In beginsel wordt er medewerking verleend aan het bouwplan onder voorwaarde dat er wordt voldaan aan het parkeerbeleid en de geluidsbepaling (zie hieronder). Het bestemmingsplan 'Woongebied West' maakt ruimte voor 50 appartementen op deze locatie, deze ruimte wordt met dit plan ingevuld. De overschrijding van de bouwhoogte is gering. De balkons zijn ook strijdig met het bestemmingsplan, deze liggen namelijk boven de bestemming verkeer. Echter het dakterras en de uitstekende balkons vergroten het woongenot en liggen op grote afstand van omwonenden. Gelet op de solitaire ligging en de omgeving zorgen deze strijdigheden niet voor een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

- **Parkeren**

Op de werkdagavond levert het bouwplan een extra parkeerbehoefte op van 36 parkeerplaatsen. Hierbij is dan geen rekening gehouden met de naastgelegen sportschool. Er kunnen door de gemeente 40 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd. Uit het gehouden parkeeronderzoek bleek dat er sprake is van enige restcapaciteit (ca. 9 plaatsen). Het parkeren voor auto's voldoet hiermee. Voor het parkeren van de fiets zijn ook oplossingen aangedragen. Met name de bezoekers kunnen op openbaar gebied hun fiets stallen. Het is de bedoeling dat de bewoners hun fiets in pandig kunnen stallen.

Wij hebben globaal onderzocht of uw verzoek toch wenselijk en haalbaar is. Dat is het geval, mits uw voorgenomen plan voldoet aan de onderstaande voorwaarden.

- In het bestemmingsplan artikel 12.2.2 sub e staat dat ter plaatse van Warande 85 geldt dat de geluidwaarde binnen de woningen niet meer mag bedragen dan 33 dB. Dit moet nog worden onderzocht.
- Er dient een bezonningsstudie te worden aangeleverd waaruit blijkt wat de impact is van de overschrijding van de bouwhoogte voor de omliggende woningen.

- Inpassing in de openbare ruimte positief. Zoals afgesproken tijdens de bijeenkomst volgt een detail afstemming met de inrichting van de openbare ruimte.
- Ogenschijnlijk richt het plan zich nu uitsluitend op starters. 1 of 2 persoonshuishoudens. In de documentatie worden geen prijssegmenten gegeven. Advies is voor starters betaalbare en goedkope koopwoningen te realiseren. Niet teveel woningen in de vrije huursector, maar een deel sociale huurwoningen. Deze koop- en huurprijzen passen bij de woningbehoefte en bij kwaliteit dat de woningen, met name als gevolg van de geringe oppervlaktes, bieden.
- Advies is zorgen voor nultrade woningen en rollator toe- en doorgankelijk in de woning en in het complex. De woningen worden zo technisch voor alle doelgroepen geschikt. Voor jongeren, met kindervagen, fietsen en voor senioren die moeilijk ter been zijn.
- Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het definitieve ontwerp van de openbare ruimte, het kostenverhaal en bovenstaande voorwaarden worden meegenomen.

### **Advies**

Om dit mogelijk te kunnen maken adviseren wij u om een Omgevingsinitiatief in te dienen. Hoe u dit kunt doen en wat daarbij van u wordt verwacht leest u op de website van de gemeente ([Nieuwe aanpak beoordeling \(bouw\)plannen | Gemeente Beverwijk](#)). Onder stap 2B vindt u meer informatie over het indienen van een Omgevingsinitiatief.

### **Tegen dit advies kan geen bezwaar worden gemaakt**

Dit geldt voor u en uw omgeving.

### **Heeft u nog vragen?**

Als u vragen heeft over deze mail, kunt u contact opnemen met 5.1,2E van Team Leefomgeving via 0251 – 256 256 of mailen naar 5.1,2E [@beverwijk.nl](mailto:5.1,2E@beverwijk.nl) onder vermelding van het dossiernummer van uw Indicatieverzoek.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Team Leefomgeving, gemeente Beverwijk  
Postbus 450  
1940 AL Beverwijk  
[www.beverwijk.nl](http://www.beverwijk.nl)  
tel. 0251-256 256  
Aanwezig: ma, di, do, vrij