



SBB Ontwikkelen en Bouwen

Parallelweg 8
1948 NM BEVERWIJK

Team
Leefomgeving

Documentnummer
D-165815

Behandeld door
Team Leefomgeving

Zaaknummer Wave
2023WB0219

Zaaknummer JOIN
Z-23-186260

Uw kenmerk
-

Beverwijk,
03-03-2026

Verzonden

- 6 MAART 2026

Onderwerp

Omgevingsvergunning uitgebreide procedure nr. 2023WB0219

Geachte mevrouw [REDACTED],

Op 15 december 2023 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van 210 appartementen, maximaal 1.100 m² BVO commerciële en maatschappelijke voorzieningen, een half verdiepte parkeergarage met 158 parkeerplaatsen en 26 parkeerplaatsen op maaiveld en het aanleggen van de openbare en buitenruimte ten behoeve van het project (hierna: "Ankie's Hoeve") op de kadastrale percelen gemeente Beverwijk, sectie A, nummers 12092 en 12093. U vraagt de omgevingsvergunning aan voor de volgende activiteit:

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

U krijgt een omgevingsvergunning

Let op: deze brief is uw omgevingsvergunning en wordt verleend onder voorwaarden (bijlage 1).

Procedure

Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem. Voor meer informatie hierover zie de rechtsmiddelenclausule (bijlage 2).

Houdt u zich goed aan de afspraken die in deze omgevingsvergunning inclusief bijlagen staan.

De tekeningen en documenten die hieronder worden genoemd maken onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Het bouwplan dient altijd conform deze tekeningen en documenten te worden uitgevoerd. Deze worden niet meegestuurd, omdat u deze al in uw bezit heeft. Het gaat om de volgende documenten:

Beschrijving document	Nummer	Ingediend op
Ankie's-Hoeve,-Beverwijk_Publiceerbare-aanvraag_melding-(PDF)_15-12-2023	D-112070	15-12-2023
2025-12-18 RO Ankie's Hoeve	D-165857	18-12-2025
Bijlage 1 - 2025-12-18 Indieningstekening_AnkiesHoeve	D-165856	18-12-2025
bijlage 2 - Behoeftetoets Ankie's Hoeve Beverwijk (Sweco, 7 februari 2025).pdf	D-153552	28-08-2025
bijlage 3 - Akoestisch onderzoek (Cauberg Huygen, 18 maart 2025)	D-153557	28-08-2025
bijlage 4 - Geluidbelasting ten gevolge van de treinen van Tata Steel (Cauberg Huygen, 27 september 2024)	D-153555	28-08-2025
bijlage 5 - Quick scan ecologie (Els&Linde, december 2021)	D-153554	28-08-2025
bijlage 6a - Afdoend onderzoek (Els&Linde, 9 november 2023)	D-153558	28-08-2025
bijlage 6b - erratum bij Afdoend onderzoek (Els&Linde, 8 januari 2025)	D-153558	28-08-2025
bijlage 7 - Activiteitenplan Ankieshoeve (Els&Linde, 7 december 2023)	D-153556	28-08-2025
bijlage 8 - Rapportage Stikstofdepositie Ankies Hoeve Beverwijk (Equipe, 15 juli 2025)	D-153560	28-08-2025
bijlage 9 - Voortoets stikstof Ankies Hoeve Beverwijk (Equipe, 30 juli 2025)	D-153559	28-08-2025
bijlage 10 - Verkennend (water)bodem- en asbestonderzoek (BK adviseurs, maart 2022)	D-153569	28-08-2025
bijlage 11 - Meetresultaten 2023, projectnr. 22-1206 (GGD Amsterdam, 29 februari 2024)	D-153561	28-08-2025
bijlage 12 - Onderzoek externe veiligheid Ankies Hoeve (AVIV, 8 april 2024)	D-153563	28-08-2025
bijlage 13 - Cultuurhistorische onderlegger (Cultuurcompagnie Noord-Holland, december 2012).	D-153562	28-08-2025
Bijlage 14 _Archeologisch bureauonderzoek (Argo jan 2025)	D-153565	28-08-2025
bijlage 15 - Onderzoek te verwachten trillingniveaus a.g.v. railverkeer (Peutz, 2 oktober 2025)	D-153564	28-08-2025
bijlage 16 - memo 'Ontwikkeling Ankie's Hoeve te Beverwijk, Watercompensatie' (BK adviseurs, 20 december 2024)	D-153566	28-08-2025
bijlage 17 - Bezonningsstudie Ankie's Hoeve (Van Riezen & Partners, 12 februari 2025)	D-153568	28-08-2025
bijlage 18 - Besluit ODNHN flora en faunaactiviteit (vleermuizen) 6 november 2024	D-153567	28-08-2025
Tekeningen (Overzicht doorsneden Ankies Hoeve Beverwijk)	D-146889	22-05-2025
260202 Zienswijzennota ontwerpomgevingsvergunning Ankie's Hoeve	D-165859	18-12-2025
Besluit hogere waarden Wet geluidhinder	D-166164	

Wij verwachten nog aanvullende gegevens van u

In de voorschriften (bijlage 1) staat aangegeven wat nog nodig is en hoe u de aanvullende gegevens indient.

Doet u dat niet, dan kan de omgevingsvergunning worden ingetrokken.

Wilt u afwijken van de verleende omgevingsvergunning?

Als u wilt afwijken van de verleende vergunning, vraag ons dan om toestemming via het DSO. Het kan zijn dat u dan een nieuwe gewijzigde omgevingsvergunning nodig hebt.

Houd de omgevingsvergunning altijd beschikbaar

U zorgt ervoor dat de omgevingsvergunning met alle daarbij behorende stukken altijd op de bouwplaats aanwezig is en altijd voor de toezichthouder beschikbaar is.

U hebt wellicht nog andere vergunningen of toestemmingen nodig

De omgevingsvergunning vervangt niet eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen die u nodig hebt. Ook kunnen er nog aanvullende (wettelijke) plichten gelden.

Er zijn nog andere omgevingsvergunningen nodig

Voor het project is in ieder geval nog een 'omgevingsvergunning' voor de 'bouwactiviteit technisch' en 'bouwactiviteit ruimtelijk' op grond van de Omgevingswet noodzakelijk. De activiteiten kunnen pas plaatsvinden als de besluiten voor beide activiteiten zijn verkregen. Zonder een omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit technisch' en 'bouwactiviteit ruimtelijk' is het project niet realiseerbaar.

Ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning en de daarop betrekking hebbende stukken werden op 19 september 2025 zes weken ter inzage gelegd. Een kennisgeving is wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad: De Beverwijker. De termijn dat de ontwerp omgevingsvergunning ter inzage lag was zes weken. Binnen deze termijn kan iedereen zijn of haar zienswijze over de ontwerp omgevingsvergunning en eventuele overige ontwerpbesluiten naar voren brengen. Er zijn verschillende zienswijzen binnengekomen. Hierop is gereageerd in de bijlage '260202 Zienswijzennota ontwerp omgevingsvergunning Ankie's Hoeve'.

Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan*Het bestemmingsplan*

Wij zijn nagegaan of het bouwplan in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Stationsgebied 2012" (hierna: het bestemmingsplan) en het "Paraplubestemmingsplan Parkernormen" gelden op dit adres. De gronden zijn aangewezen als "Groen" (artikel 6) en "Water" (artikel 9) en hebben de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering" (artikel 14). Ook is het perceel aangeduid als "Geluidzone – industrie" (artikel 18). Voor die bestemmingen gelden de planregels behorende bij die bestemming. Deze zijn opgenomen in artikel 6, 9, 14 en 18 van de planregels.

De bestemmingsplantoets heeft uitgewezen dat het bouwplan in strijd is met de volgende bestemmingsplanvoorschriften:

- Artikel 6. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor 'Wonen';
- Artikel 6. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor "Commerciële en Maatschappelijke voorzieningen";
- Artikel 6 lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het plan voorziet in meerdere gebouwen ten behoeve van Wonen;
- Artikel 6 lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Het plan voorziet in meerdere gebouwen ten behoeve van 'Commerciële en Maatschappelijke voorzieningen';

- Artikel 6 lid 6.2.1 onder a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 25 m². Het plan voorziet in meerdere gebouwen die qua oppervlakte groter zijn dan is toegestaan;
- Artikel 6 lid 6.2.1 onder b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- Artikel 9. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor 'Wonen';
- Artikel 9. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn niet bestemd voor 'Commerciële en Maatschappelijke voorzieningen';
- Artikel 9 lid 9.2. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Er kan afgeweken worden van het bestemmingsplan met toepassing van een uitgebreide procedure ingevolge het artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), mits de motivering van de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (Ruimtelijke onderbouwing in de bijlage genaamd '2025-12-18 RO Ankie's Hoeve').

Motivering afwijking bestemmingsplan

Voor deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt samen met onderstaande motivering waarom wij afwijken van het bestemmingsplan en dat we het plan stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar vinden.

Stedenbouw

Beverwijk staat net als veel steden in Nederland voor grote opgaven. Belangrijke opgaven zijn onder andere het toevoegen van woningen en het toekomstbestendig en klimaatadaptief bouwen.

De druk op de ruimte neemt zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk toe. Binnenstedelijk bestaat ruimte zoals ook is vastgelegd in de stedenbouwkundige visie voor de Spoorzone. Binnenstedelijk intensiveren ligt voor de hand, omdat gebruik kan worden gemaakt van bestaande onder- en bovengrondse infrastructuur en afstanden tot bestaande voorzieningen beperkt blijven. Denk aan winkels, het ziekenhuis, stadhuis en bus- en treinstation.

Het plan voorziet in het behalen van doelstellingen op het gebied van de opgaven, hetgeen vastgelegd is in de omgevingsvisie en ander vastgesteld beleid.

De verschijningsvorm biedt ruimte aan een groene en blauwe verbinding en een gemengd woonprogramma, bestaand uit vier woongebouwen. Aan de zijde van de Halve Maan ontstaat een stedelijke wand, die reageert op de gebouwen langs de Halve Maan en het Stationsplein. In het parkdeel komt een hoogteaccent, dat de entree van Beverwijk markeert. Door de hoogte op te zoeken van de woongebouwen, ontstaat ruimte op maaiveld om een parkachtige setting te creëren. Uiteindelijk ontstaat een groene entree, met de Velsersweg als een korte maar stijlvolle parkway.

Ruimtelijke ordening

Wet geluidhinder

Bij 6 van de 210 woningen wordt de grenswaarde voor geluid afkomstig van de snelweg A22 overschreden en zijn maatregelen nodig. Dit betreft de appartementen: A1.04.033, A1.05.042, A1.06.051, A1.06.055, A1.07.056 en A1.07.060. Deze appartementen worden voorzien van een loggia, zodat de appartementen over een buitenruimte beschikken en de voorkeursgrenswaarde op de (achterliggende) gevel uit de wet geluidhinder niet wordt overschreden. De overige, en daarmee overgrote

deel van de appartementen blijven binnen de grenswaarden die door deze wet worden gesteld. Het bouwplan voldoet aan de Wet geluidhinder.

Gekozen is voor maatregelen aan het gebouw en niet aan de bron of in het overgangsgebied, omdat deze voor Ankie's Hoeve het meest doeltreffend (geen afhankelijkheden van derden) en financieel haalbaar zijn. Hieronder wordt nader ingegaan op de keuze voor gebouwmaatregelen.

Gecumuleerd geluid

Als bij een geluidgevoelig gebouw, zoals woningen, de voorkeursgrenswaarden worden overschreden dan moet op grond van artikel 110f Wet geluidhinder onderzoek worden gedaan naar de cumulatieve geluidsbelasting. In het rapport van Caubergh Huygen d.d. 18 maart 2025 (bijlage 3) is dit onderzoek vastgelegd. In dit rapport zijn in bijlage IV de gecumuleerde waarden in te zien.

Het college komt beoordelingsruimte toe bij de vraag of deze cumulatieve geluidsdruk aanvaardbaar is. Dit volgt uit artikel 106a lid 6 Wet geluidhinder.

De gemeente Beverwijk heeft geen beleid vastgesteld waarin deze beoordelingsruimte nader vastgesteld is. Het college beoordeelt de aanvaardbaarheid van het cumulatieve geluid integraal, waarbij aspecten als hinder, woningbouw en economie worden betrokken.

Motivering gecumuleerd geluid

In de gemeente Beverwijk spelen diverse aspecten een rol die de geluidsbelasting beïnvloeden. Grote delen van de gemeente vertonen een hoger geluidsniveau dan andere gebieden in Nederland. Dit komt door de nabijheid van drukke verkeerswegen (met name de A22), industriële zones en andere bronnen van geluid. Dit is een kenmerkend aspect van de regio en de gemeente.

Ook de gemeente Beverwijk zal net als alle andere gemeenten in Nederland een bijdrage moeten leveren aan de woningbouwopgave. De vraag naar woningen is er, maar de ruimte om die vraag in te vullen is beperkt. Daarbij komt dat de vraag zoveel als mogelijk binnenstedelijk opgelost moet worden om ten koste van het landschap uitbreiding van het stedelijk gebied te voorkomen. De gemeente Beverwijk kampt met een schaarste aan ruimte voor woningbouw. De beschikbare grond voor nieuwe ontwikkelingen is beperkt en de druk op de lokale woningmarkt is hoog, daardoor is het noodzakelijk om alle beschikbare ruimte optimaal te benutten. Ankie's Hoeve is een binnenstedelijk locatie die fysiek geschikt is om woningen te kunnen bouwen. Door het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning worden 210 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Daarmee draagt deze omgevingsvergunning direct bij aan een verlichting van de druk op de woningmarkt.

Het woon- en leefklimaat binnen de nieuwe woningen wordt gewaarborgd door het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Conform het Bbl mag de geluidsbelasting binnen de woning afhankelijk van de geluidbron niet hoger zijn dan 33 dB(A) of 35 dB(A). Dit waarborgt dat, ondanks de hogere geluidsbelasting in de buitenomgeving, de binnenruimte van de woningen zelf een aangenaam en gezond woon- en leefklimaat biedt. Hierdoor wordt het welzijn van de toekomstige bewoners gewaarborgd en kan het plan op een verantwoorde manier worden uitgevoerd.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

Voor dit project is bekeken of bron- en overdrachtsmaatregelen doeltreffend en economisch haalbaar zijn. De gemeente is in gesprek met Rijkswaterstaat over maatregelen om de negatieve gevolgen van de A22 te verminderen. Een stiller asfalttype als maatregel wordt voor de middellange termijn als meest kansrijk gezien, mits gebruik kan worden gemaakt van subsidiemogelijkheden zoals 'Net op Zee'. Als

daarover overeenstemming komt dan is de eerste mogelijkheid om stiller asfalt aan te leggen bij groot onderhoud, naar verwachting in 2030. Gezien de woningbehoefte is het niet wenselijk om daarop te wachten.

Voor de overige wegtypen (zoals de Velsertaverse, Velsersweg, Halve maan) wordt een stil asfalttype niet wenselijk geacht. Deze wegdektypes vergen een hoge mate van onderhoud en worden bij optrekkend en afremmend verkeer snel kapot gereden. Dat heeft gevolgen voor de kosten voor het onderhoud en beheer omdat slijtage sneller gaat en onderhoud daarmee frequenter moet.

Een lagere snelheid kan zorgen voor een lagere geluidbelasting. De gemeente is via verschillende routes in gesprek met Rijkswaterstaat en het ministerie over een lagere snelheid op de A22. Dit zal echter een lang proces vergen en voor de korte termijn (Ankie's Hoeve) geen voordeel opleveren voor de te bouwen woningen. Een lagere snelheid op de Velsertaverse wordt niet kansrijk geacht omdat dit een provinciale weg betreft waarop de doorstroming van belang is. Een lagere snelheid op de lokale/gemeentelijke wegen kan overwogen worden in het kader van het verkeerscirculatieplan. Naar verwachting zal ook dit om een lang proces vragen waarop het bouwen van woningen niet kan wachten.

Met de aanwezigheid van treinsporen (personen en goederen), de A22 en de N197 heeft het gebied, waarvan Ankie's Hoeve deel uitmaakt meerdere geluidbronnen en fysieke barrières. Een geluidsscherm langs een specifiek geluidbron zal niet voldoende zijn voor Ankie's Hoeve vanwege de meerdere geluidbronnen. En kunnen zorgen voor onwenselijke situaties als het gaat om doorzichten en samenhang binnen het sfeergebied Landgoederenzone, zoals dat is omschreven in de stedenbouwkundige visie.

Investerings in geluidsschermen zijn van dusdanige omvang dat deze niet gefinancierd kunnen worden vanuit de ontwikkeling van Ankie's Hoeve. Wel zal vanuit de grondopbrengst die de gemeente ontvangt voor de verkoop van Ankie's Hoeve een bijdrage worden gedaan in de gebiedsoverstijgende kosten waarbij ook wordt gekeken naar maatregelen die de geluidssituatie moeten verbeteren.

Om bovengenoemde redenen kan Ankie's Hoeve op korte termijn alleen worden ontwikkeld door maatregelen te nemen aan de gebouwen zelf en een aantal woningen met een dove gevel uitgevoerd worden als gevolg van de A22.

Motivering bron- en overdrachtsmaatregelen

Samenvattend kan worden gesteld dat de binnenklimaatomstandigheden voor de bewoners gegarandeerd zijn. Voor 6 appartementen zijn bouwkundige maatregelen nodig om te zorgen dat ook deze woningen voldoen aan de Wet geluidhinder. Bron- of overdrachtsmaatregelen liggen deels in het verschiep (stiller asfalt A22) maar liggen nog te ver weg in de tijd of zijn qua haalbaarheid onzeker om Ankie's Hoeve daarvan afhankelijk te stellen. Daarom is gekozen voor gebouwmaatregelen, ook omdat het om een beperkt aantal woningen (6 appartementen) gaat.

De gecumuleerde geluidsbelasting in de buitenomgeving is hoog. Deze is hoog in grote delen van Beverwijk omdat er veel geluidbronnen (wegen, spoor en industrie) aanwezig zijn. Dat zou betekenen dat er veel locaties met potentie niet ingevuld kunnen worden met woningbouw. Gezien de hoge druk op de woningmarkt en het beperkte ruimteaanbod is dat niet wenselijk. Ankie's Hoeve is weliswaar een locatie met een hoge gecumuleerde geluidbelasting. Het is ook een locatie in bestaand stedelijk gebied, goed bereikbaar en biedt ruimte aan een significant woningaantal voor meerdere doelgroepen. De vraag is hoog, de ruimte beperkt en daarmee accepteren wij een wat hogere gecumuleerde geluidbelasting dan geadviseerd wordt.

Zone – bestemmingsplan Stationsgebied 2012

Het college kan afwijken van het bepaalde in artikel 18.1.1 van het bestemmingsplan, omdat uit akoestisch onderzoek blijkt dat het geluidsniveau aan de gevel van de woningen beneden de gestelde grenswaarden van de Wet geluidhinder blijft.

Gezoneerd industrieterrein

Op advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied wordt voor alle woningen een hogere waarde industrielawaai van 55 dB(A) vastgesteld voor alle appartementen bij het velenen van deze omgevingsvergunning.

De geluidbelasting op het complex 'Ankie's Hoeve' in Beverwijk overschrijdt op één of meerdere gevels de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidbelasting overschrijdt op geen van de gevels de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A). Voor alle appartementen dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld van 55 dB(A).

Door een hogere waarde van 55dB(A) vast te stellen voor de te realiseren woningen worden de bedrijfsactiviteiten op het industrieterrein niet beperkt.

Lokaal spoor

Het zogeheten verbindingsspoor naast Ankie's Hoeve (goederenspoor Tata Steel) maakt geen deel uit van het Emplacement Beverwijk of het bedrijfsterrein van Tata Steel. Het verbindingsspoor betreft een lokaal spoor dat valt onder de Wet geluidhinder. In het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is beoordeeld wat de geluidsbelasting van dit spoor is. De geluidbelasting van het spoorverkeer op dit spoor van en naar Tata Steel bedraagt ten hoogste 58 dB Lden inclusief aftrek. Er wordt niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn hogere waarden (dan de voorkeursgrenswaarde) benodigd.

Motivering lokaal spoor

Met betrekking tot de lokale spoorweg van en naar Tata Steel zijn ook geluidmetingen uitgevoerd. De meetresultaten zijn niet gebruikt voor de bepaling van de geluidwaarden in het kader van de Wet geluidhinder omdat de spoorlijn geen inrichting betreft volgens de wet. Ondanks dat er geen wettelijk toetsingskader hoeft te worden gehanteerd, wordt geadviseerd om ter plaatse van de zuidgevel van blok A1 (op basis van het maximale geluidniveau van 68 dB(A)) een geluidniveau binnen van ten hoogste 45 dB(A) te bereiken (de toegestane nachtwaarde voor piekgeluidniveaus in de nachtperiode volgens het Activiteitenbesluit (milieubeheer)). De daarvoor benodigde geluidwering wordt al gerealiseerd met de maatregelen die nodig zijn als gevolg van de A22 (loggia's).

Trilling

Uit het onderzoek (rapport Peutz bijlage 15 bij Ruimtelijke onderbouwing) blijkt op basis van de verrichte metingen dat de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 worden overschreden.

Motivering trilling

Deze overschrijding is technisch oplosbaar door het treffen van bouwkundige maatregelen. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. De exacte maatregelen worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de 'bouwactiviteit technisch' gedimensioneerd. Aan deze omgevingsvergunning is daarom een voorwaarde gekoppeld om deze maatregelen te borgen en ervoor te zorgen dat deze worden genomen.

Parkeren

Er worden 129 parkeerplaatsen in en op een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd en op maaiveld worden 26 parkeerplaatsen aangelegd.

De parkeerbehoefte van de woningen in het plan Ankie's Hoeve bedraagt op het maatgevende moment van zaterdagavond 80 parkeerplaatsen: 55 voor de bewoners en 25 voor bezoekers. Op datzelfde moment is de parkeerbehoefte voor voorzieningen 38 plaatsen, waarvan 30 parkeerplaatsen voor bezoekers.

Op de maatgevende momenten wordt door de te realiseren parkeercapaciteit van 155 parkeerplaatsen voorzien in voldoende parkeercapaciteit en daarmee wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen en Afkoopregeling Parkeren 2024.

Kostenverhaal

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid zijn de financiële consequenties van het project in beeld gebracht. De projectontwikkeling wordt gerealiseerd voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. De grond wordt door de gemeente Beverwijk verkocht en daarmee worden de kosten gedekt via een koopovereenkomst.

Er zijn voorts afspraken gemaakt over andere wederzijdse financiële verplichtingen, zoals dat de projectontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaar zal plaatsvinden en dat de zij verantwoordelijk is voor de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het openbaar gebied en eventuele planschade. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

Er heeft wettelijk vooroverleg plaatsgevonden

In de wet is bepaald dat in de voorfase van de omgevingsvergunning vooroverleg moet plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de Provincie of het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.¹

In het kader van dit vooroverleg zijn de volgende instanties verzocht een reactie te geven omtrent onderhavige aanvraag:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Veiligheidsregio Kennemerland;
4. Omgevingsdienst IJmond;
5. Gasunie;
6. Liander;
7. PWN.

Van de zeven benaderende instanties is geen reactie ontvangen van PWN. De overige instanties hebben gereageerd.

Provincie Noord-Holland (PNH)

Samenvatting reactie PNH:

Ankie's Hoeve is onderdeel van de in april 2023 vastgestelde stedenbouwkundige visie. In deze visie zijn de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden voor Ankie's Hoeve vastgelegd. Onze stakeholders, waaronder de Provincie Noord-Holland, zijn gevraagd om op het concept van de stedenbouwkundige visie te reageren. Over het algemeen stimuleren zij de ontwikkeling van stedelijke gebieden.

¹ Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo.
sub a, onder 3° van de Wabo en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het kan namelijk zorgen voor een sociaal veiligere omgeving, meer reizigers (OV) en waardestijging van gronden en vastgoed. Daarbij dienen wel de milieuaspecten en gezondheidseffecten goed onderzocht en onderbouwd te zijn.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Samenvatting reactie (HHNK):

De berekeningen voor de watercompensatie, het graven van extra water, het toepassen van retentiedaken en waterbufferende voorzieningen onder de parkeerplaatsen, laten zien dat er in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding. Op deze principes en berekening hebben wij dan ook verder geen opmerkingen.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheidsregio Kennemerland (VRK)

Samenvatting reactie:

De Veiligheidsregio Kennemerland bestaat uit o.a. de GGD, Brandweer, Crisisbeheersing Kennemerland en de GHOR (Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio).

Samenvatting reactie VRK:

Het advies van de GGD is hieronder samengevoegd:

Geluid: Indien zowel bronmaatregelen als overdrachtsmaatregelen (op korte termijn) niet voldoende mogelijk zijn, dan moeten maatregelen bij de ontvanger genomen worden. Houd rekening met een aanvaardbaar binnenniveau (maximale binnenwaarde van 33 dB Lden).

Trillingen: Het plan ligt vlakbij spoorlijnen voor reizigers en goederen. Vanwege trillingen die treinen veroorzaken wordt een voorkeursafstand van 100 meter tussen een spoorlijn en woningen geadviseerd. Zij onderschrijven het advies van Peutz, er dienen maatregelen genomen te worden.

Lucht: De voorkeur wordt gegeven aan de inzet op maatregelen om de uitstoot aan de bron te verminderen. Daarna gaat de voorkeur uit naar maatregelen die zorgen voor een andere verspreiding van de uitstoot of maatregelen om blootstelling bij de ontvanger te verlagen.

Water: Op de beoogde locatie wordt een vergroting van het huidige wateroppervlak gecreëerd. Het is belangrijk om in het ontwerp van de leefomgeving zoveel mogelijk rekening te houden om de risico's op negatieve effecten (zoals infectieziekten) te voorkomen of te beperken.

Hitte: Hete periodes in de zomer komen door klimaatverandering steeds vaker voor. De initiatiefnemer wordt verzocht om hittebestendige maatregelen te treffen.

Reactie gemeente:

Wij hebben kennisgenomen van het advies van de GGD en onderschrijven het belang van een gezonde leefomgeving. Het plan is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Gezondheid wordt onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) uitsluitend aan de geldende wettelijke normen getoetst. Het plan voldoet aan deze wettelijke normen.

De aspecten Geluid, Trillingen en Lucht zijn separaat beoordeeld en meegewogen. Onder het kopje "Motivering afwijking bestemmingsplan" staat de nadere motivering opgenomen. Ten aanzien van Water en Hitte is door de opzet van het plan wordt er veel groen behouden wat zorgt voor waterberging en infiltratie. De waterpartij wordt vergroot en door die te verbinden met omliggende waterpartijen wordt de kans op stilstaand water verkleind.

Samenvattend is er, binnen de kaders die gesteld zijn volgens de geldende wet- en regelgeving, voldoende rekening gehouden met de bovenstaande aspecten.

De adviezen van de Brandweer en GHOR zijn hieronder samengevoegd:

- Basis hulpverlening (basis brandweezorg, geneeskundige hulpverlening).
- Zelfredzaamheid en risicobewustzijn

Basis hulpverlening: bereikbaarheid, opstelplaatsen en bluswater

De bereikbaarheid van de hulpverleningsvoertuigen voldoet aan de eisen zoals gesteld in het beleid van de brandweer Kennemerland. Het plangebied is vanaf meerdere kanten bereikbaar en op de openbare weg zijn voldoende opstelplaatsen. De brandweer maakt voor het primaire bluswater gebruik van waterwagens, hiervoor is een extra opstelplaats nodig.

Zelfredzaamheid en risicobewustzijn

Bij een calamiteit met toxische scenario moeten de mensen binnen schuilen. Borg dat alle ventilatievoorzieningen van de bouwwerken in het plangebied kunnen worden dicht gezet en/of kunnen worden uitgeschakeld. Daarnaast kan in voorliggend geval bij een calamiteit het gebied aan diverse zijden worden ontvlucht van de calamiteit af.

Reactie gemeente:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De planspecifieke opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

Omgevingsdienst IJmond (ODIJ)

Samenvatting reactie ODIJ:

Het plan, met bijbehorend akoestisch onderzoek, voldoet aan de geldende wettelijke eisen. Ten aanzien van geluid zal er enerzijds een hogere waarde procedure gevolgd moeten worden en anderzijds zal aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (goede ruimtelijke ordening). Voor de bouwactiviteit zal voldaan moeten worden aan het binnenniveau (33dB) uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Reactie gemeente:

Wij hebben kennis genomen van het advies van de ODIJ. Het plan is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Uit de beoordeling is gebleken dat het plan voldoet aan de geldende wettelijke normen.

Ten aanzien van bovenstaand advies is er een hoge waarden procedure doorlopen, daarnaast zijn aanvullende voorwaarden opgenomen om te waarborgen dat aan de wettelijke normen wordt voldaan. Onder het kopje "Motivering afwijken bestemmingsplan" onderbouwen wij dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Gasunie

Samenvatting reactie:

Gasunie heeft geen bezwaar voor bouwwerkzaamheden in het gele vlak.

Antwoord:
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Liander

Samenvatting reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing wordt in par 5.9 aangegeven dat een hoogspanningskabel door het plangebied loopt. Liander heeft echter nog een tweede verbinding in beheer aan de noordzijde van het plangebied. De bebouwing houdt hier voldoende afstand tot.

Antwoord:
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

PWN

Wij hebben geen reactie mogen ontvangen.

De uitgebreide procedure is van toepassing op de aanvraag

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd volgens de uitgebreide procedure (Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Er is geen Verklaring van geen bedenkingen nodig

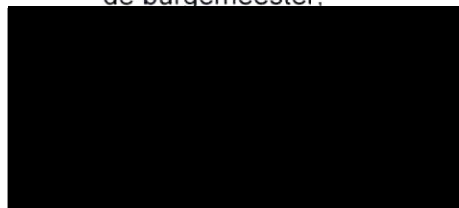
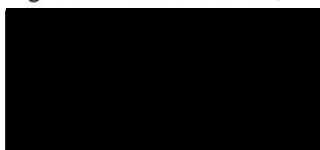
De gemeenteraad van de gemeente Beverwijk² heeft besloten categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.³

Het voorliggende project valt te scharen onder categorie b van de hierboven bedoelde lijst van gevallen waarin de gemeenteraad heeft aangegeven dat geen verklaring van geen bedenking nodig is.

U betaalt kosten voor deze omgevingsvergunning

U krijgt hiervoor een aparte brief van ons met een rekening.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Beverwijk,
gemeentesecretaris, de burgemeester,



Bijlage:

1. Voorwaarden behorende bij de omgevingsvergunning nr.: 2023WB0219

² Besluit van 5 december 2015 met documentnummer INT-14-14647

³ Artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht.

BIJLAGE 1. Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning nr. 2023WB0219

Verplichting met betrekking tot trillingen

Uit onderzoek uitgevoerd door Peutz (rapport van augustus 2025) blijkt dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn" van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden. Om de trillingen vanwege passerende treinen te reduceren dienen maatregelen te worden getroffen. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in bronmaatregelen, overdrachtsmaatregelen of maatregelen bij de ontvanger.

Uit het rapport van Peutz blijkt dat het dimensioneren en optimaliseren van maatregelen meestal plaatsvindt met een dynamisch rekenmodel (eindige elementen methode) waarbij zowel aanstoting, bodem en geprojecteerd gebouw gemodelleerd worden. Dergelijke berekeningen zijn pas mogelijk en zinvol als de opbouw van de woningen verder bekend is, bij het aanvragen omgevingsvergunning 'bouwactiviteit technisch'. Voor de onderhavige omgevingsvergunning 'activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' zijn daarom de onderstaande voorwaarden van toepassing.

Het bouwen en het gebruiken van de woningen van het bouwplan uit onderhavige omgevingsvergunning is uitsluitend toegestaan wanneer:

- a) Uit deskundig onderzoek blijkt dat de streefwaarden van de trillingsterkte V_{max} en V_{per} voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet meer worden overschreden (in de woningen) al dan niet na het nemen van maatregelen of
- b) Uit deskundig onderzoek blijkt dat alle doelmatige en/of kosteneffectieve maatregelen worden getroffen en daarmee tenminste de streefwaarden voor 'Wonen in bestaande situatie' zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch, niet worden overschreden (in de woningen).

Eén huishouden per woning

De te bouwen woningen mogen door maximaal één afzonderlijk huishouden per woning worden bewoond. Onder huishouden wordt verstaan: één of meerdere personen die een duurzame gezamenlijke gemeenschappelijke huishouding voeren, waarbij in geval van meerdere personen sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge, met een gezinsverband vergelijkbare, verbondenheid.

Geluid dove gevel aantal appartementen

Uit akoestisch onderzoek (bijlage 3) blijkt dat de maximale ontheffingswaarden van de Wet geluidhinder wordt overschreden. In bijlage 5 van het onderzoeksrapport zijn de maatgevende geluidbelastingen per bron per woningen opgenomen. Daarbij is tevens aangegeven welke gevels van de woningen 'doof' uitgevoerd moeten worden.

Op de appartementen A1.04.033, A1.05.042, A1.06.051, A1.06.055, A1.07.056 en A1.07.060 dienen dove gevels te worden gerealiseerd, conform het onderzoek uit (bijlage 3) dan wel andere bouwkundige maatregelen genomen te worden die de geluidbelasting op de (achterliggende) gevels van woningen reduceren tot de voorkeursgrenswaarden..

Watercompensatie (open wateroppervlak)

Om aan de watercompensatie-eis van 10% te voldoen dienen de volgende maatregelen te worden genomen:

1. Waterberging op het dakoppervlak en een waterbergende fundering realiseren conform de berekening zoals opgenomen in het memo van BK adviseurs van 20 december 2024 (bijlage 15);
2. Extra wateroppervlak realiseren door het vergroten van de bestaande waterpartij conform de berekening zoals opgenomen in het memo van BK adviseurs van 20 december 2024 (bijlage 15).

Wet Natuurbescherming

“Dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

De Erfgoedwet

“Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister.”

Indien voorafgaande aan, dan wel tijdens de bouw, wijzigingen optreden in de geregistreerde gegevens bij de gewaarmerkte omgevingsvergunning en bijbehorende bescheiden, documenten (formulier openbaar register), constructieberekeningen en tekeningen, isolatievoorzieningen met bijbehorende berekening, dan moeten deze wijzigingen schriftelijk aan het bouw- en woningtoezicht ter goedkeuring worden voorgelegd.

Indien aan de bouwwerkzaamheden sloopactiviteiten vooraf gaan of daarmee gepaard gaan, dan moet worden voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening omtrent veiligheid, bescherming van nabijgelegen bouwwerken en het gescheiden afvoeren van vrijkomend sloopafval.

Het is verboden een bouwwerk in gebruik te nemen of te geven als het bouwwerk niet is gereedgemeld via de website van de gemeente (www.beverwijk.nl) via de knop “Bouw of verbouwing afmelden” en is geschouwd door bouw- en woningtoezicht of niet is gebouwd overeenkomstig de omgevingsvergunning.

Het team Ingenieursbureau van de gemeente Beverwijk bepaalt de precieze plaats van het bouwwerk. U maakt hierover twee weken voor het starten van de werkzaamheden een afspraak met dit team (telefoon: 0251-256370 of 06-54734347).

De omgevingsvergunning laat eventuele andere vereiste vergunningen, toestemmingen of privaatrechtelijke verplichtingen uit hoofde van het Burgerlijk Wetboek onverlet. Indien de wijze waarop de vergunninghouder gebruik maakt van de vergunning aan derden schade berokkent, dan is hij hiervoor ten volle aansprakelijk.

BIJLAGE 2 Rechtsmiddelenclausule

Beroep instellen tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u een brief schrijven naar de rechtbank. Zo'n brief heet een beroepsschrift. U kunt het beroepsschrift sturen naar Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Het beroepsschrift moet u binnen 6 weken naar de rechtbank sturen. De beroepstermijn start een dag na de dag waarop het besluit ter inzage wordt gelegd.

De omgevingsvergunning treedt in werking na afloop van de beroepstermijn wanneer er geen voorlopige voorziening is gevraagd.

Vermeld in uw beroepsschrift altijd:

- www.rechtspraak.nl
 - tabblad 'de Rechtspraak'
 - keuze 'Organisatie'
 - keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
 - 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Beroep onder kopje ' beroepen.'

Een gemachtigde mag ook namens u een beroepsschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.

Wat schrijft u in ieder geval in het beroepsschrift?

- Uw naam
- Uw adres
- De datum
- Uw handtekening
- Een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt
- Een uitleg waarom u bezwaar maakt.

Crisis- en herstelwet

Deze omgevingsvergunning maakt de bouw van meer dan 210 woningen mogelijk. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de beroepsfase. De toepasselijkheid van de Chw brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepsschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het beroep zal niet-ontvankelijk worden verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend.

Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Voorlopige voorziening aanvragen

Als u bezwaar of beroep indient, blijft het besluit geldig. Kunt u aantonen dat het besluit meteen grote gevolgen voor u heeft? Dan kunt u de voorzieningenrechter vragen om een voorlopige voorziening. De voorzieningenrechter kan dan beslissen dat het besluit nog niet mag ingaan. Dit mag alleen als u al bezwaar hebt gemaakt. Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur u dan een brief naar de Voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. Zo'n brief heet een verzoekschrift.

Wat schrijft u in ieder geval in het verzoekschrift?

- Uw naam
- Uw adres

- De datum
- Uw handtekening
- Een uitleg waarom u verzoekt om een voorlopige voorziening
- Bij het verzoekschrift moet u ook een kopie van het bezwaarschrift meesturen.

Het aanvragen van een voorlopige voorziening is niet gratis. U moet griffierecht betalen. Wilt u hier meer over weten? De griffier van de rechtbank kan u meer informatie geven.