



Raad van de gemeente Beverwijk / Gemeenteraad
Postbus 450
1940 AL BEVERWIJK

documentnummer
UIT-21-72161 / Z-21-75571

team
Ruimtelijk beleid

Beverwijk
28 juni 2021

uw kenmerk/uw brief van

behandeld door
M. ter Horst

verzonden
06 juli 2021

onderwerp

Voortgangsbericht gebiedsprogramma Spoorzone

Geachte leden van de raad,

Tijdens de raadsbehandeling van het raadsvoorstel gebiedsprogramma Spoorzone (INT-21-58861) in april heeft u verzocht om voor het zomerreces het door ons toegezegde eerste voortgangsbericht te mogen ontvangen. Hierbij ontvangt u dit eerste voortgangsbericht, waarin we terugblikken op de afgelopen periode en vooruit kijken op de komende maanden tot het volgende voortgangsbericht eind september.

Kernteam Spoorzone is compleet

De door u vrijgegeven middelen hebben ons in staat gesteld om een aantal ervaren externe krachten aan ons te binden, waarmee het kernteam Spoorzone compleet is. Het kernteam bestaat nu uit programmamanager Maarten ter Horst, projectleiders Paul Cottaar en Bram Loggers, communicatie- en participatieadviseur Mijke Rousseau en projectassistente Carina Ruiter. Samen met onze, al eerder aan u geïntroduceerde Raad van Advies, bestaande uit Wienke Bodewes en Bert Uitterhoeve, vormt het kernteam het motorblok van het gebiedsprogramma.

Spoorzone in de regio

Sinds het gereed komen van de verkenning hebben we onze ambitie en doelstellingen voor de Spoorzone en de daaruit voortvloeiende effecten en opgaven aan vele regionale tafels gepresenteerd en besproken. De ontwikkeling van Spoorzone is immers iets waarvoor we een breed lokaal en regionaal commitment nodig hebben. Simpelweg ook omdat wij voor een aantal opgaven niet zelf aan het stuur zitten, zoals het afwaarderen van de A22, en we ook afhankelijk zullen zijn van (co)financiering door andere partijen, zoals provincie, MRA, Vervoersregio en het Rijk. Uitkomst van die gesprekken tot nu toe is dat er brede waardering is voor onze ambitie en doelstellingen en voor het integrale en gedegen onderzoek dat we uitgevoerd hebben met de verkenning. Met alle partijen zijn afspraken gemaakt over hoe in het vervolgproces gezamenlijk op te trekken.

Spoorzone in de markt

Binnen de Spoorzone was al geen gebrek aan interesse uit de markt. Diverse partijen hebben in het verleden al posities verworven in het gebied met het oog op de mogelijke transformaties, met name rond de Kop van de Haven en de Parallelweg. Door de aandacht die de Spoorzone gegenereerd heeft in de diverse media zijn er met vele marktpartijen oriënterende gesprekken gevoerd. Enkelen van hen hebben zogenaamde Unsolicited Proposals (hierna UPs) ingediend voor het Meerplein en Ankie's Hoeve. Daarover hebben wij de raad op 21 juni bijgepraat. Met al deze marktpartijen zijn de uitkomsten van de verkenning, onze ambitie en doelstellingen en de beoogde fasering van de ontwikkelingen gedeeld. In het laatste kwartaal van dit jaar willen wij de raad een ontwikkelstrategie voor de Spoorzone aanbieden, waarin onder andere staat weergegeven hoe we de verschillende deelgebieden in ontwikkeling zouden willen brengen en welke rol en inzet dat vraagt van partijen.

Voortgang Spoorzone

Hieronder geven wij de voortgang weer van het overall gebiedsprogramma Spoorzone en de deelgebieden daarbinnen.

Algemeen

Naast het completeren van het kernteam, het positioneren van de Spoorzone in regio (in afstemming met het proces van het Stadsimago) en het smeden van lokale- en regionale coalities, hebben wij de afgelopen maanden vooral gebruikt om de diverse in het raadsvoorstel aangekondigde onderzoeken op te starten.

Verkeersonderzoeken

Er worden nu twee verkeersonderzoeken uitgevoerd. Vanuit IJmond Bereikbaar worden de mobiliteitsoplossingen onderzocht van alle woningbouwplannen in de IJmond, waarin de Spoorzone een prominente rol inneemt. Vanuit het programma Spoorzone wordt onderzocht welke verkeersmaatregelen wanneer nodig zijn en welke maatregelen mogelijk al eerder te realiseren zijn om de leefbaarheid in het gebied te vergroten. Onderdeel van dit tweede onderzoek is ook om ons vanuit kostenverhaalsperspectief inzicht te geven in de toerekenbaarheid van de kosten van de verschillende maatregelen, die nodig zijn voor de ontwikkeling van Spoorzone, aan de verschillende (toekomstige) private ontwikkelingen.

Kostenverhaal

Aanvullend hierop hebben wij ook advies ingewonnen over het kostenverhaal in algemene zin, mede in het licht van de komende invoering van de Omgevingswet in 2022. Kostenverhaal is de wijze waarop grondkosten voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut (zoals infrastructuur, groen en water, parkeren en plankosten), kunnen worden verrekend met ontwikkelende partijen. De uitkomsten daarvan zouden wij graag na de zomer met de raad willen delen in een gezamenlijke expertsessie die wij vanuit het gebiedsprogramma Spoorzone gaan organiseren in samenwerking met het programma Omgevingswet. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nu al relevant met betrekking tot partijen die nu ontwikkelingen willen gaan uitvoeren, zoals op het Marlo-terrein en rond de Brink.

Representatieve bedrijfssituatie

We zijn samen met een gespecialiseerd extern bureau gestart met het onderzoek naar de zogenaamde representatieve bedrijfssituatie van bedrijven in de Spoorzone, die geluid, geur, stof en gevaar voortbrengen. In de eerste fase van het onderzoek waarin we nu zitten, gaat het vooral om het maken van een selectie van bedrijven gerelateerd aan de te transformeren gebieden uit de verkenning. Dit doen wij samen met de Omgevingsdiensten IJmond en NZKG. In een tweede fase worden de

geselecteerde bedrijven bezocht en wordt de werkelijke milieuruimte in kaart gebracht. De eerste fase hopen we in september af te ronden. Tijdens de ondernemersbijeenkomst van 22 juni hebben we hierover het bedrijventerrein in algemene zin geïnformeerd. De bedrijven die bezocht gaan worden krijgen daar te zijner tijd individueel bericht over.

Noordoosten

De Brink

In dit deelgebied worden de eerste woningen al gebouwd. Aan de Brink ontwikkelt Smits Bouwbedrijf een gebouw met 94 huurappartementen, parkeerplaatsen en een gemeenschappelijke binnentuin. De woningen variëren in oppervlakte van 50 tot circa 110 vierkante meter. Oplevering wordt verwacht in het derde kwartaal van 2022.

Voor het eerste deel van de Brink, op en rond de Aksemsedinn moskee locatie zien wij ook goede transformatiekansen. Het bestuur van de moskee ziet dat ook, mede in het licht van het feit dat zij ervaren dat hun huidige huisvesting niet meer aan de huidige eisen voldoet. Een aantal mogelijkheden zijn vrijblijvend met hen verkend, waaronder -op langere termijn- inpassing in het te onderzoeken programma elders in het deelgebied, alsmede een herontwikkeling met toevoeging van appartementen op de huidige locatie.

Marlo-terrein

Het Marlo-terrein wordt door eigenaar Dreef Beheer momenteel herontwikkeld. Fase 1 daarvan is medio 2021 gereed en daarin worden geen woningen toegevoegd aan het programma. Voor volgende fases is Dreef Beheer, op verzoek van de gemeente, bereid om ook woningen in het haalbaarheidsonderzoek mee te nemen. Daarmee wordt het terrein steeds meer gemengd in gebruik (retail en wonen).

Op de locatie van de sportschool achter de Dekamarkt gaat Dreef beheer medio 2021 een bouwplan voor 91 huurappartementen indienen. Op hoofdlijnen staat de gemeente hier positief tegenover, ook omdat de doelgroep deels uit ouderen bestaat.

Stationsgebied

Voor het Stationsgebied hebben wij in het raadsvoorstel gebiedsprogramma Spoorzone aangegeven toe te werken naar een stedenbouwkundig plan (hierna SP), gevolgd door bouwenvelopen voor onze grondposities en daarna een tender om een ontwikkelaar te selecteren, die een bouwplan gaat ontwikkelen. Tijdens de raadsbehandeling van het programma Spoorzone heeft u gevraagd of dat proces versneld kon worden. Portefeuillehouder Ferraro heeft toen aangegeven dat dit mogelijk is indien wij in zouden stemmen met één of meerdere UPs, waarvan er toen 3 en uiteindelijk 5 zijn ingediend voor Ankie's Hoeve (3x) en het Meerplein (2x).

Unsolicited proposals

Tijdens de raadsbehandeling van het gebiedsprogramma Spoorzone hebben wij toegezegd u te informeren over de UPs. Op 21 juni hebben wij u in een expertmeeting daarover geïnformeerd. We hebben u meegenomen in onze beoordeling van de UPs, hebben onze conclusies met u gedeeld en daarbij het vervolgtraject geschetst. Voor het Meerplein is de keuze gemaakt om niet te versnellen, omdat beide ingediende plannen die geënt zijn op het huidige planologische kader uit 2009, ons duidelijk hebben gemaakt dat dit kader niet meer past bij de huidige situatie en de uitkomsten van de verkenning Spoorzone. Deze locatie zal daarom onderdeel zijn van het op te stellen SP. Voor Ankie's Hoeve is de uitkomst dat één van de UPs aanleiding heeft gegeven om wel te versnellen. Met deze partij gaan wij een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren, dat dient te leiden tot

een grondverkoop. Als de haalbaarheid niet gegarandeerd kan worden, dan gaat Ankie's Hoeve alsnog mee in het SP, waardoor er geen tijd verloren gaat.

Kansenkaart en stedenbouwkundig plan

De door de raad gewenste versnelling hopen wij dus vooral op Ankie's Hoeve te kunnen bereiken. Het SP vraagt meer tijd dan voorzien. Het proces om te komen tot een SP vraagt om uitgebreid overleg met belanghebbenden. De raadsbehandeling van het programma Spoorzone heeft ons doen inzien dat we bij de start van de planvorming van de Spoorzone een zorgvuldig proces willen voeren om tot een breed gedragen SP te kunnen komen. Dat betekent echter niet dat het niet mogelijk is om nog dit jaar met u in gesprek te gaan over het Stationsgebied. Daarom stellen wij eerst een zogenaamde kansenkaart op in brede consultatie met inwoners, ondernemers, marktpartijen en andere belanghebbenden. De uitkomsten daarvan bespreken we graag met de gemeenteraad. De kansenkaart zal door ons college worden vastgesteld en dient als basisdocument voor het SP. Het SP wordt daarna opgesteld en zal na vrijgave door ons college formeel ter inspraak worden gebracht. Insteek is om in het tweede kwartaal van 2022 het SP ter besluitvorming aan de raad voor te leggen, afhankelijk van de snelheid van de formatie van een nieuw college na de gemeenteraadsverkiezingen.

Stand van zaken HOV

De provincie Noord-Holland en de gemeenten Beverwijk en Velsen werken aan de realisatie van twee nieuwe busbanen bij station Beverwijk en de aanleg van een voet-fietsonderdoorgang onder de Velsertaverse. Het voorlopig ontwerp is op 15 december vorig jaar door de colleges van Beverwijk en Velsen vastgesteld. Tijdens de uitwerking van het definitief ontwerp door de provincie is gebleken dat er frictie ontstaat met de 380 kV kabels van TenneT, die de HOV lijn ter hoogte van het spoorviaduct N197 kruisen. Bij de uitwerking van het tracé van TenneT was daarvoor een oplossing bedacht die niet haalbaar bleek. Daarom moet opnieuw een oplossing worden ontworpen waaraan op dit moment door partijen wordt gewerkt. In de zomer moet daar een klap op worden gegeven, zodat het ontwerptraject afgerond kan worden en de benodigde (vergunning)procedures gestart kunnen worden. In het volgende voortgangsbericht kunnen wij u nader berichten over de planning ten aanzien van de uitvoering.

Kop van de Haven en Parallelweg

Vastgoedeigenaren en ondernemers zijn naar aanleiding van de uitkomsten van de Verkenning en de besluitvorming over het gebiedsprogramma Spoorzone geïnformeerd over de fasering van het gebiedsprogramma en de onderzoeken die gaan plaatsvinden. Met vastgoedpartijen probeert de gemeente tijdelijk gebruik en transformatie van panden al te initiëren, in het kader van placemaking. Dat is het op een positieve manier op de kaart zetten van een gebied. Met bijvoorbeeld tijdelijke horeca aan de Kop van de Haven, wellicht zelfs een stadsstrand, tijdelijke werkplekken, tijdelijke sportvoorzieningen, etc. Dit proces kan het beste van onderop plaatsvinden, voor en door ondernemers en bewoners zelf. Gemeente enthousiasmeert en brengt initiatiefnemers in contact met eigenaren en andersom. In het najaar organiseren we daarom een Stadswandeling Placemaking voor eigenaren, ondernemers en (mogelijke) initiatiefnemers.

Ondernemersbijeenkomst

Op 22 juni is een digitale ondernemersbijeenkomst Spoorzone gehouden samen met Stichting Business Docks. Doel was enerzijds het informeren van ondernemers en het versterken van de samenwerking en anderzijds om de Stichting zich te laten profileren. Op dezelfde avond is ook het voorlopig ontwerp van de Zuiderkade gepresenteerd en zijn ondernemers uitgenodigd hierop te reageren. Het werd

positief ontvangen. Inspraak en overleg over planning en uitvoering van de Zuiderkade zal nog nader plaatsvinden.

Stadsconferentie

Op 7 juli wordt er door de Broedmachine een Stadsconferentie over de toekomst van Beverwijk & Wijk aan Zee georganiseerd in de Broedplaats aan de Parallelweg. Daar wordt ook het programma Spoorzone toegelicht en zal een stadsdebat plaatsvinden.

Bazaarterrein

Met vertegenwoordigers van de Bazaar zijn wij in gesprek gegaan om te komen tot een intentieovereenkomst (hierna IOK). Opzet van de IOK is om gedurende één jaar te verkennen of door middel van een andere configuratie van de activiteiten van de Bazaar wellicht ruimte kan worden gecreëerd voor additionele, de exploitatie van de Bazaar en/of het Spoorzonegebied versterkende functies zoals woningen, voorzieningen en overige bedrijfsmatige en commerciële ontwikkelingen. Doel is om te komen tot een gezamenlijk gedragen deelgebiedsvisie met ruimtelijke uitspraken over onder meer het bouwprogramma, ontsluiting, bouwhoogtes et cetera. Naar verwachting zal de IOK net na het zomerreces ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd en ter informatie naar de raad worden gezonden.

Participatie

Uw raad heeft besloten dat de verkenning een goede basis is voor verder planuitwerking. Gegeven de voorgenomen fasering van de diverse deelgebieden betekent dit dat er op verschillende momenten en op verschillende wijze geparticipeerd zal worden.

Participatie is maatwerk

Voor beide deelgebieden ten westen van de A22 zal meer in detail worden geparticipeerd ten behoeve van de kanskaart en daarna het SP. We kiezen er daar voor om breed te participeren. Aan de oostkant van de A22 loopt de participatie gedifferentieerd. Algemene zaken, die heel Beverwijk Business Docks Wijckermeer betreffen, worden besproken met de Stichting Business Docks, namens de ondernemers. Specifieke onderwerpen, zoals het ontwerp van herinrichting van de Zuiderkade, worden daarnaast ook met specifiek betrokkenen in het gebied besproken. Over de wijze van participatie over de plannen voor het Bazaarterrein moeten wij nog definitieve afspraken maken met de Bazaar. Binnen hun eigendommen zijn zij sowieso zelf verantwoordelijk voor de wijze van participatie.

Stichting Business Docks

Met de Stichting is intensief contact. We ondersteunen de stichting in de huidige opstartfase met raad en daad en financieel door toekenning van onder meer een subsidie vanuit de Aanjaagregeling. De Stichting is voor ons het eerste aanspreekpunt van de ondernemers op Beverwijk Business Docks Wijckermeer. De Stichting is gehuisvest aan Schieland 18. Op 22 juni hebben we met hen een gezamenlijke (digitale) ondernemersbijeenkomst georganiseerd, zoals hierboven al vermeld. Doel was wederzijds informeren en de samenwerking verder verbeteren.

Communicatie

Op 20 mei hebben wij de eerste digitale nieuwsbrief (177 abonnees op 22 juni) over de Spoorzone verzonden met daarin een uitgebreide toelichting over de Spoorzone door wethouder Ferraro.

Met de Stichting Business Docks hebben we onze gezamenlijk site www.beverwijkbusinessdocks.nl geüpdatet. Zelf communiceren we nu nog via onze gemeentelijke site www.beverwijk.nl/Spoorzone, maar binnenkort lanceren we een specifieke site voor de Spoorzone.

Nieuwsberichten en aankondigingen worden ook gedeeld via de Spoorzone LinkedIn pagina (75 volgers op 22 juni), onze gemeentelijk Facebookpagina (6.900 volgers op 22 juni) en via CHAINels (616 aangesloten bedrijven).

Planologie

Vanuit juridisch-planologisch oogpunt zijn er op dit moment twee zaken die relevant zijn om met u te delen. Enerzijds de relatie tussen Spoorzone en de Omgevingsvisie en anderzijds de uitkomsten van de gesprekken met de provincie inzake de Provinciale Omgevingsverordening 2022.

Relatie met Omgevingsvisie

We zijn gestart met de Omgevingsvisie, als onderdeel van het programma Omgevingswet. Er wordt nu toegewerkt naar een koersdocument dat eind dit jaar aan de raad zal worden voorgelegd. De Spoorzone neemt een belangrijke positie in binnen de Omgevingsvisie, al is het alleen al door de enorme omvang van het programmagebied én de woningbouw- en werkgelegenheidspotentie die het heeft. Kaders die reeds door de raad zijn vastgesteld voor de Spoorzone zijn input voor de Omgevingsvisie. Uitwerking van die kaders, ook voor de tijdelijke invullingen van leegstand, kan plaatsvinden in de Omgevingsvisie. Uitzonderingen daarop zijn het stedenbouwkundig plan voor de deelgebieden Stationsgebied en Noordoosten en de gebiedsvisie voor het Bazaarterrein, deze kennen een eigen proces en participatie en de uitkomsten daarvan worden één op één overgenomen in de Omgevingsvisie.

Provinciale Omgevingsverordening

Na vaststelling van de Omgevingsverordening 2020 zijn wij ambtelijk constructief met de provincie in overleg gegaan, om de wensen omtrent de transformatie van een klein deel van bedrijventerrein De Pijp en de gehele ontwikkeling van het gebied Spoorzone met hen te bespreken. Conclusie van de ambtelijk gevoerde gesprekken was dat het transformatiegebied niet in de Omgevingsverordening 2022 meegenomen kon worden, omdat: “..de verordening het eindproduct is van een regionaal proces en niet een startpunt.” Wij zijn van mening dat dit regionale proces al heeft plaatsgevonden in het kader van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040. Daarin was al een transformatiegebied weergegeven ten noorden van de haven. In het uitvoeringsprogramma van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 is ook de ontwikkeling Kop van de Haven benoemd. Wij hebben hierover ook een zienswijze ingediend op het Ontwerp Omgevingsverordening 2022 (UIT-21-71815 / Z-21-75844). Omdat de transformatieplannen voor de Kop van de Haven nog nader uitgewerkt moeten worden en we daarvoor nog vele hobbels hebben te nemen, is er op dit moment ook geen grote urgentie om de Provinciale Verordening op korte termijn aangepast te krijgen.

Financiën

Over de financiën van het gebiedsprogramma leggen we verantwoording af via de jaarrekening. Op dit moment zitten we echter nog goed binnen de toegekende middelen.

De MRA heeft vanuit de wens om de woningbouwopgave in de Metropoolregio te versnellen ons een cofinanciering toegekend voor de inzet van ons gebiedsontwikkelingsteam. Er lopen gesprekken om deze subsidie te verlengen en uit te breiden.

Naast deze subsidie zijn er diverse andere subsidies waar wij of onze partners waarschijnlijk aanspraak op zouden kunnen te maken. We hebben hiervoor een subsidiebureau ingeschakeld. Zij brengen de mogelijkheden in beeld.

Een van de subsidies waarvoor we graag een aanvraag hadden willen indienen is de Woningbouwimpuls van het Rijk. Begin september gaat de derde en waarschijnlijk laatste tranche open. Helaas zijn wij op dit moment op een punt in de planvorming

die niet ver genoeg is om aan de subsidievoorwaarden te voldoen. Daarnaast hebben wij ook nog geen goed inzicht in het eventuele publieke tekort en de wijze waarop we de helft daarvan zelf kunnen dekken. Naar verwachting zal het nieuwe kabinet wel weer met een soortgelijke subsidieregeling komen.

Zoals hiervoor al beschreven hebben wij advies ingewonnen over het kostenverhaal. Dit advies gebruiken wij om het kostenverhaal van de Spoorzone op te zetten, als onderdeel van de ontwikkelstrategie. Dit betekent dat initiatiefnemers binnen de Spoorzone bij gaan dragen aan (toekomstige) publieke investeringen in het gebied. Dit is echter aan strikte regels gebonden.

Zoals hierboven beschreven werken we samen met de Bazaar toe naar een IOK. Onderdeel hiervan is dat zij een bijdrage dienen te doen aan de plankosten die wij maken tijdens de intentiefase. Het kostenverhaal vindt later plaats op het moment dat planologische besluiten benodigd zijn.

Raadskalender Spoorzone

Tijdens de raadsbehandeling van het gebiedsprogramma Spoorzone hebben wij toegezegd met een overzicht te komen van de momenten dat de raad direct of indirect wordt betrokken bij de Spoorzone. Bijgevoegd is een raadskalender die bestaat uit drie onderdelen. Op het eerste blad staan regionale beleidsdocumenten, die een effect hebben op de Spoorzone en waarover u geïnformeerd bent, besloten heeft of nog dient te besluiten. Op het tweede blad staan alle gemeentelijke beleidsstukken, die een effect hebben op de Spoorzone en waarover u geïnformeerd bent, besloten heeft of nog dient te besluiten. Op het derde blad tenslotte staan zaken die voortkomen uit het gebiedsprogramma Spoorzone zelf. De raadskalender is een werkdocument dat wij bij ieder voortgangsbericht actualiseren. Het eerstvolgende voortgangsbericht staat gepland voor eind september en de volgende daarop voor december dit jaar.

Wij hopen u hiermee voldoende op de hoogte te hebben gesteld van de voortgang van het gebiedsprogramma Spoorzone en we gaan daarover naar aanleiding van dit voortgangsbericht graag met u in gesprek.

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

drs. E.R. Loenen drs. M.E. Smit

Bijlage(n):

- Raadskalender Spoorzone d.d. 1 juli 2021 (UIT-21-72161)