



Aan	: De gemeenteraad
Datum	: 8 juli 2025
Onderwerp	: 12e Voortgangsbericht Gebiedsontwikkeling Spoorzone
Van	: Het college
Openbaar	: Ja
Documentkenmerk	: D-147141
Zaakkenmerk	: Z-23-182430
Aantal bijlage(n)	: geen

1. Vooraf

Sinds de start van het Programma Spoorzone in april 2021 hebben we u regelmatig op de hoogte gehouden met voortgangsberichten. Dit is inmiddels het 12^e voortgangsbericht. In het vorige voortgangsbericht dat in december 2024 aan u is gezonden gaven wij aan met een beknopter en meer visueel format te gaan werken. Dat format is nog niet gereed, waardoor wij u nog één keer informeren aan de hand van het bekende format. Achter de schermen zijn we druk bezig om de ambities uit de Verkenning Spoorzone om te zetten in concrete doelen en uitvoerbare plannen. De spelregelkaart Business Docks en het kwaliteitsboek zijn vastgesteld en de deelprojecten krijgen steeds meer vorm. Om de ontwikkeling in de Spoorzone te realiseren wordt projectmatig gewerkt. Deze werkwijze wordt gekopieerd naar Wijk aan Zee en andere op te starten gebiedsontwikkelingen binnen Beverwijk.

2. Doelstelling 1: Creëren betere leefomgeving

Beverwijk heeft samen met Heemskerk en Velsen een Programma Gezondheid en Luchtkwaliteit 2021 – 2025 opgesteld, waarin maatregelen zijn opgenomen om emissies van de industrie, verkeer, houtrook en scheepvaart terug te dringen. Het programma wordt voor een groot deel uitgevoerd door de Omgevingsdienst IJmond. Inmiddels blijkt dat er ook meerwaarde behaald kan worden door niet uitsluitend in te zetten op het verbeteren van de luchtkwaliteit maar ook geluid-, stof- en geuremissies mee te wegen. Het programma Gezondheid en Luchtkwaliteit is geactualiseerd en voornoemde thema's zijn toegevoegd aan het programma. De naam van het programma is gewijzigd naar "Programma Gezonde Leefomgeving 2021-2025". Het programma bevat hoofdzakelijk maatregelen die binnen de invloedssfeer van de gemeente liggen.

Een van de speerpunten uit deze agenda is het treffen van maatregelen aan de A22 zoals snelheidsverlaging en het aanbrengen van stiller asfalt. Deze maatregelen leiden tot een verlaging van de uitstoot van luchtvervuilende stoffen, afname van geluidhinder en mogelijkheden tot het betere aansluiten van de weg op de onderliggende wegenstructuur van Beverwijk. Dit heeft een positief effect op gezondheid van omwonenden en werknemers. Snelheidsverlaging maakt ook een mogelijke extra aansluiting op de A22 bij Broekpolder haalbaarder. Dat heeft een positief effect op de verkeerscirculatie en (her)ontwikkelpotentie van de omliggende gebieden. Over de uitvoering van deze maatregelen zijn we in gesprek met het Rijk en de provincie Noord-Holland.

Vanuit IJmond Bereikbaar en Haarlem en Kennemerland is er onlangs een Quickscan uitgevoerd naar effecten en mogelijkheden van het realiseren van de Velservoog en het optimaliseren van de capaciteit van de Wijkertunnel. De eerste indruk is dat dit voor zowel de IJmond als Kennemerland positieve effecten heeft voor de kwaliteit van de leefomgeving, terwijl het robuuste verkeersnetwerk wel behouden wordt. Verder onderzoek is echter nodig om haalbaarheid te kunnen duiden. Om verder inzicht te krijgen in de bredere effecten van de maatregelen uit de Quickscan wordt een MKBA-studie (maatschappelijke kosten-baten analyse) uitgevoerd.

3. Doelstelling 2: Toevoegen van nieuwe functies

Binnen het gebiedsprogramma Spoorzone willen we nieuwe functies toevoegen. Het gaat hierbij niet alleen om woningen, maar ook om extra bedrijfsruimte en stedelijke voorzieningen. Hierna beschrijven we voor de Stads Kant en de Business Docks zijde van Spoorzone waar we staan.

Stadskant Spoorzone

In 2024 is prioriteit gegeven aan het kwaliteitsplan openbare ruimte, de samenwerking met NS, overleg over Wijckerpoort, onderzoek naar de parkeergarage en varianten voor het Meerplein. Ook het in procedure brengen van Ankie's Hoeve is opgestart. Hierna lichten we deze onderwerpen verder toe.

Kwaliteitsboek openbare ruimte

Het kwaliteitsboek is op 4 juni 2025 vastgesteld door het college. Via een apart memo bent u over dat besluit geïnformeerd.

Wijckerpoort

In de eerste helft van 2025 zouden NS, NOVA en Beverwijk een ontwerpstudie uitvoeren. Omdat NOVA eerst haar onderwijsprogramma voor de komende jaren moet bepalen is deze ontwerpstudie uitgesteld. In de tweede helft van dit jaar moet er meer duidelijkheid komen over de ontwikkelvisie voor Wijckerpoort.

Ankie's Hoeve

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de omgevingsvergunning afwijken omgevingsplan. Naar verwachting wordt deze zomer hierover het besluit genomen en de ontwerp omgevingsvergunning gepubliceerd. Risico is het lopende onderzoek naar stikstof. De uitkomst van het onderzoek kan consequenties hebben voor de planning. Parallel bereid SBB de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor. Deze aanvraag verwachten wij na het zomerreces.

De grond is geleverd aan SBB en de bomen zijn ter voorbereiding op het verder bouwrijp maken gekapt. Naar verwachting vinden vanaf de tweede helft van 2025 verdere voorbereidende werkzaamheden plaats. Start bouw staat nog steeds gepland voor Q1 2026.

De buitenbioscoop op 9 mei was net als vorig jaar een groot succes. De buitenbioscoop keert niet terug in 2026 vanwege de werkzaamheden die moeten plaatsvinden. De speeltoestellen zullen daarom ook in tweede helft van dit jaar worden weggehaald. Deze worden ingezet voor de wijkaanpak, en mogelijk geplaatst op het Kuenenplein.

Stationsomgeving

Over de monumentale waarde van het stationsgebouw en de voormalige stationsrestaurant met fietsenstalling is besloten om het stationsgebouw als beeldbepalend aan te gaan wijzen. Conform de stedenbouwkundige visie Stadskant Spoorzone Beverwijk d.d. 1 november 2022 is de voormalige stationsrestaurant met fietsenstalling niet aangewezen als gemeentelijk monument of beeldbepalend. De NS is hierover per brief geïnformeerd. NS gaat een bureau selecteren om een plan te maken voor de voormalige stationsrestaurant met fietsenstalling. En gaat ook aan de slag met een aanpak voor het renoveren/restaureren van het stationsgebouw.

Meerplein en parkeergarage

De varianten voor het Meerplein zijn in een expertmeeting op 4 maart met u besproken. Voor het zomerreces worden verkennende gesprekken gevoerd met marktpartijen. Na het zomerreces wordt een (investerings)voorstel voorbereid en aan u voorgelegd ter besluitvorming in Q4.

Marloterrein

De bouw van de 92 huurappartementen en commerciële ruimtes achter de Dekamarkt verloopt voorspoedig. Oplevering van de bouw is naar verwachting medio 2026. Over de vervolgfases in de ontwikkeling van het Marloterrein zijn wij in gesprek met Dreef Beheer. Dit gaat over de voorwaarden voor de vervolgon ontwikkeling en afspraken die daarbij horen. Na het zomerreces verwachten wij hierover meer duidelijkheid.

Business Docks

In de Business Dockszijde van Spoorzone zijn we vooral bezig geweest met het opstellen van de Spelregelkaart en twee haalbaarheidsstudies: Bazaargebied en Parallelweg Zuidwest.

Spelregelkaart

De Spelregelkaart Business Docks is op 27 maart 2025 vastgesteld in de raad. Daarmee ligt er een duidelijke ruimtelijke koers voor dit gebied.

Bazaargebied

Heijmans en Bazaar hebben een koop-/ ontwikkelovereenkomst gesloten als opvolger van de eerder gesloten intentieovereenkomst. De nu voorliggende deal ziet met name op de ontwikkeling van P0 met een doorkijk naar P1 en de overige fases. Momenteel wordt de gebiedsvisie geactualiseerd met als doel deze Q4 2025 naar de raad te brengen. Parallel wordt een concreet woningbouwplan voor P0 ontwikkeld. Dit eerste deelplan ziet op de bouw van 1.000 woningen.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven niet te willen schuiven met het industrieterrein van regionaal belang, nodig om ook de fases na P0 en P1 van Bazaarstad te realiseren. Dit verschil van opvatting over Bazaarstad is inmiddels voorgelegd aan het ministerie van VRO.

Parallelweg-Zuidwest

Er ligt een studie voor werken, hotel/ short stay, educatie en publieksfuncties met bijbehorende parkeervoorzieningen van totaal (indicatief) 75.000 m2 bruto vloeroppervlakte en bouwhoogten tot 70 meter. Het college van B&W heeft inmiddels ingestemd met genoemde studie en doorgeleid naar de raad ter besluitvorming.

4. Doelstelling 3: Een economisch vitaler gebied creëren

De nadruk voor de verdere economische (re)vitalisering van de Business Dockszijde ligt op dit moment met name op inzet in Zeehaven De Pijp (infrastructuur en toekomstvisie), zie doelstelling 8. Ook zijn er ontwikkelingen ten aanzien van nieuwe of renovatie van bestaande bedrijfsgebouwen. Hierbij gaat het om:

- Het "Gaaf" pand, waar nu o.a. fietsenmerk Stella is gehuisvest
- De realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw ter plaatse van het "Marktplaats"-pand.
- De nieuwbouw van een filiaal van Wacker Neuson bouwmachines & bouw materiaal aan de Parallelweg (recent gereedgekomen).

Van 13 tot en met 15 juni veranderde de Pijpkade in Beverwijk in een bruisend stadsstrand vol zomerse gezelligheid; Bever Beach.

5. Doelstelling 4: Meer samenbrengen van werken en onderwijs in de keten

De goede verbinding tussen onderwijs en arbeidsmarkt is belangrijk. Techport en NOVA werken aan verschillende projecten en initiatieven die voor een betere aansluiting van werk en onderwijs moeten zorgen. Het realiseren van onderwijshuisvesting in de buurt van werklocaties past goed bij deze initiatieven. Zowel de Parallelweg Zuidwest als de Wijckerpoort lijken geschikte locaties voor het realiseren van onderwijsgebouwen. Vandaar dat wij in gesprek zijn met onderwijsinstellingen of zij interesse hebben om activiteiten naar een van beide locaties te verhuizen.

6. Doelstelling 5: Betere OV-bereikbaarheid en -gebruik in het gebied

Onze inspanningen zijn erop gericht om de OV-bereikbaarheid en het OV-gebruik in de Spoorzone (en daarbuiten) te verbeteren. Dit doen wij door in regionale samenwerkingsverbanden, waarin NS, ProRail en de Provincie vertegenwoordigd te zijn te benadrukken hoe belangrijk dit is voor Beverwijk en de IJmond. Daarnaast onderzoeken we een interwijkverbinding met Business Docks en start de provincie met uitvoering van het project HOV-busbaan Beverwijk.

Interwijkverbinding

Het schetsontwerp en de kostenraming die door IPV Delft zijn opgesteld zijn gereed. Momenteel wordt gewerkt aan een investeringsvoorstel dat ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd. Daarvoor worden eerst de subsidiemogelijkheden onderzocht. Wij houden u op de hoogte over de voortgang.

HOV Beverwijk

Het realiseren van de busbaan is door de Provincie gegund aan Heijmans. ProRail heeft de spooranering gegund aan Dura Vermeer. Beide partijen zijn bezig met de voorbereidingen zoals het maken van de definitieve ontwerpen. Maar ook buiten zijn de werkzaamheden al zichtbaar in de vorm van grondwerkzaamheden aan kabels en leidingen. Vanaf oktober worden de sporen daadwerkelijk gesaneerd en de spoorovergang verplaatst. Daarvoor geldt er van 15 tot en met 22 november 2025 een treinvrije periode waarin ook het parkeerterrein Wijckerpoort niet bereikbaar is. Het aanleggen van de busbaan start eind dit jaar. In Q2 2026 zal daarvoor een aantal keren de Velsertaverse afgesloten moeten worden.

7. Doelstelling 6: Verbeteren van de bereikbaarheid

Een betere bereikbaarheid, ook voor fietsers en voetgangers, is een belangrijk thema binnen het Programma Spoorzone. Het onlangs vastgestelde parkeerbeleid en het nog op te stellen Verkeerscirculatieplan (VCP) zijn daarbij van belang. Vanuit Spoorzone zijn we dan ook nauw betrokken bij het opstellen van het VCP.

8. Doelstelling 7: Realiseren van een zelfstandig functionerende zeehaven

Aanpak Zeehaven De Pijp

De gemeente Beverwijk zet onder regie van de aangestelde projectleider voor de haven, samen met betrokken partners, in op de verdere stimulering van de economie in Zeehaven De Pijp. Hiervoor is een aanpak in de maak, waarin op dit moment een havenprogramma met drie pijlers is voorzien. De pijlers zijn gericht op onderhoud en (waar nodig) herstel van de kade- en haveninfrastructuur, de verdere uitwerking van een aanpak voor de haven over de mogelijkheden en functies voor een duurzame en toekomstbestendige haven, als ook de organisatorische aspecten, zoals het beheer en onderhoud en de exploitatie van de Beverwijkse haven. Het college streeft ernaar om de Aanpak Zeehaven De Pijp in het vierde kwartaal 2025 met de raad te kunnen delen. Voor het opstellen van de aanpak, als ook voor de concrete uitwerking daarvan, is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Noord-Holland. De aanvraag is onlangs goedgekeurd en hebben we een beschikking ontvangen met de toekenning van de gevraagde bijdrage van € 500.000.

Haven- en kade infrastructuur

Voor een gedragen toekomstplan en het kunnen maken van afspraken over het beheer en het onderhoud, is het belangrijk dat de technische staat van de Beverwijkse haven goed op orde is. Het buiten gebruik gestelde deel van de Noorderkade wordt op dit moment vervangen door een nieuwe kade. De oplevering van de nieuwe kade is gepland in het vierde kwartaal van 2025. Parallel daaraan bereiden we de aanvullende onderzoeken voor t.a.v. de kwaliteits- en gebruiksmogelijkheden van andere kadeconstructies en oevers in onze zeehaven. De uitkomsten hiervan worden verwacht in het najaar van 2025 en moeten informatie geven over de staat van onderhoud van de gemeentelijke eigendommen. Tevens bieden deze onderzoeken de mogelijkheid om verzoeken van de bedrijven in de haven te onderzoeken, gericht op een uitbreiding/verruiming van de gebruiksmogelijkheden in de haven. Dit kan mogelijk leiden tot werk-met-werk afspraken waarover dan eerst overeenstemming met

de bedrijven moet worden bereikt. Voor de (co-)financiering van de fysieke maatregelen in de haven is een subsidieaanvraag ingediend bij de provincie Noord-Holland. De aanvraag is onlangs goedgekeurd en hebben we een beschikking ontvangen met de toekenning van de gevraagde bijdrage van € 1.000.000.

9. Doelstelling 8: Verduurzamen van het gebied

Naast de wettelijke eisen is het enige duurzame beleidskader het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (INT-22-65629) waarin besloten is tot streven naar ambitieniveau 'brons' (naast 'zilver' en 'goud'). Deze ambitie wordt geconcretiseerd in het deelplan Ankie's Hoeve.

In de Omgevingsvisie wordt bij gebiedsontwikkelingen, zoals Spoorzone, ingezet op natuur inclusief, energieneutraal, klimaat adaptief en circulair bouwen. Het Convenant biedt te weinig kader om dit te realiseren. Er is behoefte aan een concreter en duidelijker (bestuurlijk) kader op het gebied van duurzame stedenbouw, duurzaam bouwen en het verduurzamen van het bedrijventerrein. De afgelopen periode is een start gemaakt met het vormgeven van dit kader. Het kader gaat richting afronding en zal na het zomerreces van 2025 gereed zijn voor besluitvorming.

10. Doelstelling 9: Vergroenen en verbinden groengebieden

We willen meer groen toevoegen in het gebied, zowel in de openbare ruimte, als op private kavels en op daken. Ook willen we de bestaande groengebieden beter bereikbaar maken vanuit de stad. Voorbeelden hiervan zijn de herinrichting Zuiderkader, het vergroenen van het Meerplein en het vergroenen van bedrijventerrein Kagerweg. Op dit moment wordt eerst de focus gelegd op het tot stand komen van de woningbouwontwikkeling. Als die een stap verder is gebracht zal het vergroenen weer worden opgepakt.

11. Doelstelling 10: Verbeteren van de entrees van het gebied

Over de invulling van de entrees bij Wijckerpoort, Ankie's Hoeve en het Bazaargebied verwijzen we u naar het kopje 'Toevoegen nieuwe functies'. De bouw van de 74 woningen aan de Ann Burtonlaan in Broekpolder (Slotakkoord) loopt voorspoedig. Naar verwachting worden de woningen in de tweede helft van 2025 opgeleverd.

12. Doelstelling 11: Vergroten van de organisatiegraad van de ondernemers

Zoals bekend is de Stichting Business Docks het aanspreekpunt namens de ondernemers. Onderwerpen die nu op de gezamenlijk agenda staan zijn:

- Evenementen voor 2025 (voorbeelden van evenementen zijn Sail, Bever Beach en de ronde tafelsessie).
- Samenwerking op het onderhoud van de openbare ruimte. Het inrichten van parkmanagement vertraagd omdat het gesprek over de invulling daarvan, met name financiering, nog loopt.
- Aanpassingen van de verkeerslichten aan de parallelweg.

13. Wat is de financiële stand van zaken?

Het opgenomen budget in de begroting 2025 voor Spoorzone, zal naar verwachting niet volledig nodig zijn. De realisatie van de budgetten 2025 is lager dan begroot. Dit is het gevolg van:

- De beslissing om de openbare ruimte te herzien nadat de woningbouw is gerealiseerd rondom stationsomgeving en parkeergarage is het opstellen van een plan uitgesteld.
- In 2025 waren diverse onderzoeken gepland, die op dit moment niet nodig blijken.
- De spelregelkaart is vastgesteld, de werkelijke uitgaven zijn lager dan begroot.

De bijgestelde prognose 2025 zal verwerkt worden in de najaarsnota 2025.

Voorgenomen investeringen zoals opgenomen in de kadernota 2026 zijn de parkeergarage, Ankies Hoeve en een WBI aanvraag.

Parkeergarage

Er is een marktconsulatie geweest. Er komt in het vierde kwartaal van dit jaar een voorstel naar uw raad.

Grondopbrengst Ankie's Hoeve

De grond is overgedragen de eerste 50% van de koopsom inclusief BTW (over de volledige koopsom) is ontvangen in 2024. De tweede 50% komt na de afgifte omgevingsvergunning afwijken omgevingsplan.

WBI-aanvraag

In de herkansing hebben wij voor dekking van het exploitatietekort van de Stadskant Spoorzone een uitkering Woningbouwimpuls ontvangen van €2,25 mln. Dat is een mooie opsteker om ondanks aankomende bezuinigingen hopelijk toch stappen te kunnen zetten. Daarvoor zullen wij echter ook een eigen bijdrage ter hoogte van €2,25 mln. moeten doen. Een voorstel hiervoor verwachten wij na het zomerreces aan te kunnen bieden.

Nieuw ten opzichte van de kadernota 2026:

Subsidieaanvraag Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur

Het voornemen is om eind augustus een subsidieaanvraag in te dienen bij het Rijk ten behoeve van infrastructuur die woningbouw op korte termijn (WOKT) aan zowel de stadszijde als de Bazaarzijde van de spoorzone mogelijk maakt. Hierbij gaat het om de cofinanciering van een passerelle over de A22 en het spoor, cofinanciering van een eventuele mobiliteitshub om het Meerplein autovrij te maken en gedeeltelijke financiering van de aanleg van dubbellaagszoab op de A22 om de geluidshinder van deze weg te verminderen. Indien de gemeente deze subsidie ontvangt, zal een raadsvoorstel voor de investering en cofinanciering volgen.

14. Hoe wordt u de komende tijd betrokken?

6 maart jl. bent u geïnformeerd over de varianten Meerplein. Dit najaar wordt een investeringsvoorstel Meerplein ter besluitvorming aan u voorgelegd. In een expertmeeting willen we u informeren over de bovenwijkse infrastructuur in relatie tot de subsidieaanvraag Regeling specifieke uitkering woningbouw op korte termijn door bovenwijkse infrastructuur (SPUK WOKT). Daarnaast bent u altijd welkom op informatiebijeenkomsten die door ons of anderen worden georganiseerd. Dat kan bij inspraak of bij andere belangrijke stappen. Voor het einde van het jaar ontvangt u de volgende voortgangsrapportage.