



Raadsvoorstel

Documentkenmerk : D-093490
Zaakkenmerk : Z-21-75602
Onderwerp : Start haalbaarheidsfase ontwikkeling Bazaargebied

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de start van de haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling van het Bazaargebied;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend voorbereidingskrediet voor 2023 ter grootte van € 49.000 en deze te dekken door de bijdragen van Heijmans Vastgoed B.V. op basis van de intentieovereenkomst ontwikkeling Bazaargebied.

Aanleiding

De Bazaar heeft ons gevraagd de ontwikkeling van het Bazaargebied weer op te pakken en heeft daartoe met Heijmans Vastgoed B.V. (verder: Heijmans) een overeenkomst gesloten. Met Heijmans zijn wij een Intentieovereenkomst aangegaan onder opschortende voorwaarden ten behoeve van de haalbaarheidsfase van deze ontwikkeling.

Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

- Het college is op grond van artikel 160, eerste lid sub b van de Gemeentewet bevoegd om besluiten van de raad voor te bereiden.
- De gemeenteraad is bevoegd een besluit te nemen op grond van artikel 147 lid 2 juncto 108 lid 1 Gemeentewet.
- Op grond van artikel 189 Gemeentewet heeft de raad het budgetrecht.

Wettelijk en/of beleidskader

- Gemeentewet.
- Wet op de ruimtelijke ordening.
- Algemene wet bestuursrecht.
- MRA Verstedelijkingsconcept 2050 (2022).
- Omgevingsverordening NH2022, provincie Noord-Holland (2022).
- Nota Zeehavens Noord-Holland, provincie Noord-Holland (2022).
- Verkenning Spoorzone Beverwijk (INT-21-59203).
- Ontwikkelstrategie Spoorzone Beverwijk (INT-21-62829).

Eerder(e) besluit(en)

- Raadsbesluit 08 april 2021: Gebiedsprogramma Spoorzone (INT-21-58861).
- Raadsbesluit 03 februari 2022: Ontwikkelstrategie Spoorzone (INT-21-62830).

Relatie met raads-/collegeprogramma

In de strategische raadsagenda 2022-2026 is over Spoorzone het volgende opgenomen: "De ontwikkeling van het Spoorzonegebied is één van de speerpunten voor de komende jaren. Wij willen alle ruimte bieden voor de ontwikkelingen op dit terrein. We vullen de bestemmingsreserve aan om ervoor te zorgen dat opbrengsten uit de Spoorzone opnieuw worden geïnvesteerd in dit gebied. Ook gaan we op zoek naar extra middelen bij het Rijk en de MRA. Daar waar mogelijk vinden we het van belang om de ontwikkelingen te versnellen".

Motivering voorgesteld besluit

In april 2021 heeft de raad ingestemd met de start van het gebiedsprogramma Spoorzone en een ambitie en doelstellingen vastgesteld. De Verkenning Spoorzone is toen als een goede basis voor verdere planvorming bestempeld.

In januari 2022 heeft de raad de ontwikkelstrategie Spoorzone Beverwijk op hoofdlijnen vastgesteld als een goede basis voor het handelen van het college ten behoeve van het verwezenlijken van de door de raad vastgestelde ambitie en doelstellingen van het gebiedsprogramma Spoorzone. Onderdeel van die besluitvorming was het modulair ontwikkelen van de deelgebieden aan de Business Dockszijde van de Spoorzone. Dit houdt in basis in dat ieder deelgebied, wel bijdraagt aan de integrale ambitie en doelstellingen voor Spoorzone, maar zelfstandig gerealiseerd kan worden. Aansluitend daarin is vastgelegd dat er Go/No Go momenten aan de gemeenteraad worden voorgelegd, voordat planvorming voor nieuwe deelgebieden gestart kan worden. Achterliggende gedachte is dat de ambtelijke organisatie meegroeit of krimpt al naar gelang de ontwikkelingen daarom vragen, maar dat de raad daarover mag besluiten.

Er wordt op dit moment met de door de raad beschikbaar gestelde middelen gewerkt aan de twee deelgebieden in de Stadszijde van Spoorzone (Stationsgebied en Noordoosten) en aan het deelgebied Parallelweg aan de Business Dockszijde van de Spoorzone.

Ten aanzien van het Bazaargebied is in de ontwikkelstrategie aangegeven dat De Bazaar een professionele (institutionele) partij met ervaring in integrale binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen aan zich zou moeten binden, voordat we het gesprek weer op kunnen pakken over dit deelgebied. De Bazaar heeft hier gehoor aan gegeven en heeft in november vorig jaar een intentieovereenkomst met Heijmans gesloten om samen de haalbaarheid te onderzoeken van een gebiedsontwikkeling met ruimte voor 3.000 a 4.000 duurzame woningen, recreatie, horeca, openbare voorzieningen en De Bazaar zelf. De Bazaar heeft ons gevraagd om het proces dat in 2021 is gestopt weer verder op te pakken met Heijmans als betrokken ontwikkelaar.

Heijmans is weliswaar geen institutionele ontwikkelende belegger maar heeft als ontwikkelaar wel ruime ervaring met binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Zij hebben ook de intentie om langjarig betrokken te blijven bij de beoogde ontwikkelingen. Wij vinden dat daarmee onze voorwaarde voldoende is ingewilligd. Naar aanleiding van het verzoek van De Bazaar zijn wij met Heijmans een intentieovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde van instemming van de gemeenteraad met de start van de haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling van het Bazaargebied en het goedkeuren van de aanvullende kredietaanvraag.

In de intentieovereenkomst is vastgelegd welke producten gemaakt worden, welke rol de gemeente en Heijmans daarin hebben en hoe de samenwerking wordt georganiseerd. Tevens is vastgelegd dat Heijmans de gemeentelijke kosten in deze fase vergoed en welk bedrag daarmee gemoeid is.

De haalbaarheidsfase start nadat uw raad heeft ingestemd met de start ervan en loopt tot het einde van het jaar.

In de haalbaarheidsfase willen we komen tot een gezamenlijk gedragen deelgebiedsvisie met ruimtelijke uitspraken over onder meer het bouwprogramma, bereikbaarheid, parkeren, stedenbouwkundige principes, openbare ruimte en de financiële haalbaarheid. De deelgebiedsvisie dient de goedkeuring te krijgen van de gemeente, De Bazaar en Heijmans. We gaan er vanuit dat de haalbaarheidsfase eind dit jaar is afgerond. Dit vraagt een kleine extra inzet vanuit de organisatie, die niet voorzien was in de kredietaanvraag voor 2023. Daarvoor vragen wij nu een aanvullend voorbereidingskrediet.

Risico's

Belangrijkste risico is dat uit de haalbaarheidsfase blijkt dat de ontwikkeling van dit deelgebied niet of slechts ten dele haalbaar is binnen de door de raad vastgestelde ambitie en doelstellingen voor de Spoorzone. Als deze situatie zich voordoet zullen we gezamenlijk moeten bekijken of, en onder welke condities de deelgebiedsvisie wel haalbaar is.

Een ander risico is dat partijen (De Bazaar, Heijmans en de gemeente) er met elkaar of onderling niet uitkomen. Naast de vervolgovereenkomst tussen Heijmans en de gemeente dienen Heijmans en De Bazaar met elkaar ook afspraken vast te leggen over een volgende fase in de planontwikkeling.

Een niet onbelangrijk risico is de benodigde medewerking van de provincie. Voor een deel van de beoogde ontwikkelingen is uiteindelijk een wijziging van het provinciale planologische kader nodig. Bij het vaststellen van Nota Zeehavens Noord-Holland door Provinciale Staten op 19 december 2022 hebben zij aangegeven dat ten aanzien van de Spoorzone een zorgvuldige afweging gemaakt dient te worden onder welke condities, en zo ja wanneer, transformatie van (delen van) de deelgebieden Parallelweg en het Bazaarterrein mogelijk zijn. Waarbij het uitgangspunt is dat transformatie van deze gebieden niet ten koste mag gaan van het economisch functioneren van de haven en dat de gezonde leefomgeving gegarandeerd is. Hierover zijn we met hen in gesprek.

Alternatieven

De raad zou kunnen overwegen niet in te stemmen met de start van de haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling van het Bazaargebied.

De Bazaar en Heijmans zullen dan zonder inbreng van de gemeente hun plannen verder uitwerken en te zijner tijd een formeel verzoek tot bestemmingswijziging indienen.

Dan verschuift de gemeentelijk inzet naar achteren in de tijd en van het programma Spoorzone naar de Omgevingstafel. Er is dan wel veel minder sturing mogelijk en dit is nadrukkelijk niet de wens van De Bazaar en Heijmans.

Financiën

Het merendeel van de werkzaamheden tijdens de haalbaarheidsfase wordt uitgevoerd door of in opdracht van Heijmans.

De werkzaamheden vanuit de gemeente beperken zich, naast intern project- en programmamanagement, tot het formuleren van kaders en uitgangspunten en het toetsen van door Heijmans aan te leveren producten. Hierbij zal er zeker ook een bepaalde mate van wisselwerking zijn tussen Heijmans en de gemeente met betrekking tot het formuleren van de kaders en de daarop te baseren producten.

Pas nadat de gemeenteraad instemt met de start van haalbaarheidsfase, starten de werkzaamheden. De kosten van de werkzaamheden door de gemeente zijn niet voorzien in de kredietaanvraag voor 2023. Deze kosten worden geraamd op gemiddeld € 7.000 (ex BTW) per maand vanaf 18 mei tot eind 2023. Daarom wordt aan uw raad gevraagd voor die periode aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Dekking van dit krediet is voorzien middels de intentieovereenkomst met Heijmans. Daarin is vastgelegd dat wij een maandelijkse factuur van € 7.000 aan Heijmans zullen sturen en dat zij deze binnen twee weken na ontvangst gaan betalen.

De kosten en baten zijn daarmee budgetneutraal en worden opgenomen in het reeds bestaande krediet voor het programma Spoorzone.

Geheimhouding

Het besluit is openbaar.

Participatie

Er heeft geen participatie plaatsgevonden.

Communicatie

Indien uw raad instemt met ons voorstel dan zullen wij in samenspraak met Heijmans en De Bazaar daarover gaan communiceren. Over het aangaan van de intentieovereenkomst wordt al eerder gecommuniceerd.

Over de voortgang van de haalbaarheidsfase wordt u via de voortgangsberichten van het gebiedsprogramma Spoorzone geïnformeerd.

Verdere procedure

Na instemming van uw raad op dit voorstel vervalt de opschortende voorwaarde in de intentieovereenkomst en kan de ambtelijke capaciteit waarvoor aanvullend krediet is aangevraagd, worden ingezet ten behoeve de haalbaarheidsfase.

De haalbaarheidsfase wordt – bij een positieve uitkomst – afgesloten met een vervolgovereenkomst. In deze overeenkomst maken we afspraken over de volgende fase, waaronder over de te realiseren producten, planning en fasering, kosten, samenwerking en proces.

Wij hopen in het laatste kwartaal van dit jaar een deelgebiedsvisie ter besluitvorming voor te kunnen leggen.

Bijlage(n)

- Geen.

Beverwijk, 21 maart 2023

burgemeester en wethouders van Beverwijk,

de gemeentesecretaris,

drs. E.R. Loenen

de burgemeester,

drs. M.E. Smit



Raadsbesluit

Documentkenmerk : D-093490
Zaakkenmerk : Z-21-75602
Onderwerp : Start haalbaarheidsfase ontwikkeling Bazaargebied

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023, documentkenmerk D-093490;

gehoord de raadscommissie;

gelet op artikel 147 lid 2 juncto 108 lid 1 en artikel 189 Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de start van de haalbaarheidsfase voor de ontwikkeling van het Bazaargebied;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een aanvullend voorbereidingskrediet voor 2023 ter grootte van € 40.000 en deze te dekken door de bijdragen van Heijmans Vastgoed B.V. op basis van de intentieovereenkomst ontwikkeling Bazaargebied.

Beverwijk, 17 MEI 2023
de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,