



## Raadsvoorstel

Documentkenmerk : D-137183  
Zaakkenmerk : Z-24-190678  
Onderwerp : Raadsvoorstel Spelregelkaart Business Docks

---

### Voorgesteld besluit

1. De Spelregelkaart Business Docks vast te stellen (D-137172).
2. De woningbouwambitie programma Spoorzone bij te stellen van 10.000 naar 7.000 woningen.

### Aanleiding

Als uitwerking van de Verkenning Spoorzone is besloten om een Spelregelkaart voor het Business Docks gebied (hierna: Spelregelkaart) op te stellen.

Onderdeel van de Spelregelkaart is de keuze om de woningbouwambities ter plaatse van Business Docks te beperken tot Bazaarstad, om zo meer ruimte te bieden voor bedrijvigheid. Deze keuze leidt tot een neerwaartse bijstelling van de woningbouwambities.

### Wettelijke bevoegdheidsbasis voor het nemen van het besluit

Artikel 160 lid 1 sub a en b van de Gemeentewet geeft het college de wettelijke basis om besluiten te nemen/ voorstellen te doen. De gemeenteraad heeft op basis van artikel 147 lid 2 de bevoegdheid om beleidskaders vast te stellen.

### Wettelijk en/of beleidskader

- Verordening inzage de wijze waarop ingezetenen en belanghebbenden bij voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken (geldend van 10-03-2005 t/m heden)
- Beverwijkse participatie aanpak, gemeente Beverwijk, 2020
- Algemene wet bestuursrecht afdeling 3.4
- Verkenning Spoorzone (INT-21-59203)
- Ontwikkelstrategie Spoorzone Beverwijk, Bureau Stedelijke Planning, februari 2022 (INT-21-62830)
- Nota Zeehavens Noord-Holland, Provincie Noord-Holland, 28 oktober 2022
- Omgevingsverordening NH2022, Provincie Noord-Holland, 2022
- Ontwerp omgevingsvisie Beverwijk, gemeente Beverwijk, oktober 2023 (D-106886)
- Ontwikkelperspectief Noordzeekanaalgebied, samen sturen op nationale opgaven, vastgesteld op 19 december 2023 in het Bestuursplatform NZKG

### Eerder(e) besluit(en)

- Raadsbesluit 8 april 2021: Gebiedsprogramma Spoorzone (INT-21-59203)
- Raadsbesluit 3 februari 2022: Ontwikkelstrategie Spoorzone (INT-21-62830)
- Collegebesluit 15 oktober 2024: Collegevoorstel Vrijgave inspraak Spelregelkaart Business Docks (D-128776)

## **Relatie met raads-/collegeprogramma**

Strategische raadsagenda Beverwijk 2022 - 2026: "De ontwikkeling van het Spoorzonegebied is één van de speerpunten voor de komende jaren. Wij willen ruimte bieden voor de ontwikkelingen op dit terrein".

## **Motivering voorgesteld besluit**

De Spelregelkaart bevat een visie op de toekomst van het bedrijventerrein Business Docks, geeft richting aan vastgoedeigenaren voor het ontwikkelen van hun locaties ter plaatse en doet voorstellen voor de (her)inrichting van de openbare ruimte.

De gemeenteraad heeft voor Spoorzone in 2021 de ambitie vastgelegd om er een stoer, duurzaam en prettiger leefbaar gebied te maken, waar gewoond en gewerkt wordt met alle voorzieningen die daarbij horen, én dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het centrum van Beverwijk. Ter ondersteuning van die ambitie zijn diverse doelstellingen geformuleerd, o.a. met betrekking tot woningbouw, vergroening, verduurzaming en mobiliteit.

Om uitvoering te geven aan deze ambitie en doelstellingen is in 2023 voor de Stads Kant van Spoorzone een stedenbouwkundige visie Stads Kant Spoorzone vastgesteld. Voorliggende spelregelkaart is tegenhanger hiervan voor de Business Docks zijde. Grote verschil is dat aan de Business Docks-zijde (nagenoeg) alle kavels privaat bezit zijn. Deze spelregelkaart is een vorm van uitnodigingsplanologie waarmee we private partijen stimuleren tot ontwikkelingen die positief bijdragen de stad in het algemeen en het gebied in het bijzonder.

De Spelregelkaart bestaat uit een visiedocument met daarin een uitleg over de beoogde ontwikkelrichting voor het Business Docks gebied en een tweetal gedetailleerde (spelregel)kaarten. De Spelregelkaart schetst een beeld voor Business Docks met 4 identiteiten:

1. De zeehaven en haar directe omgeving, waar beoogd wordt kade- en havengebonden activiteiten te faciliteren en stimuleren;
2. De Wijkermeer/ Kagerweg, wat nu en in de toekomst een industrieterrein pur sang is, waar juist ook ruimte is voor de zwaardere milieucategorieën;
3. Het Bazaargebied, waar de gemeente voornemens is een transformatie naar een nieuwe stadswijk met menging van wonen, werken en recreëren mogelijk te maken;
4. Een meer stedelijk overgangsgebied aan de Parallelweg, Kop van de Haven en de zone tussen de Industrieweg en Wijkermeerweg. Waar ruimte is voor een stedelijk werkprogramma in de lagere milieucategorieën dat ook als buffer fungeert tussen de binnenstad, Bazaarstad en de zware industrie. Voor dit overgangsgebied wordt qua programmering gedacht aan bijvoorbeeld detailhandel, leisure, kantoor, hotel, onderwijs e.d.

Bij aanvang van het Programma Spoorzone werd in deze laatste zone nog woningbouw voorzien. Inmiddels is mede n.a.v. de "Nota Zeehavens", gekozen om in deze zone geen woningbouw meer te programmeren. Hierdoor daalt de woningbouwambitie voor Programma Spoorzone van 10.000 naar 7.000 woningen. Dit is reeds aangekondigd in het 10de Voortgangsbericht Programma Spoorzone, maar een formeel besluit is daarover nimmer genomen. De vaststelling van de Spelregelkaart lijkt een logisch moment om dat te doen.

De spelregelkaart is daarmee een document waarin de feitelijke situatie, recent beleid (nota zeehavens), recente initiatieven (Bazaarstad, Parallelweg) en voortschrijdend inzicht (geen woningen aan de Kop van de Haven) een plek krijgen.

De functie van de spelregelkaart is:

1. Ondernemers/ vastgoedeigenaren te inspireren en te stimuleren om bouwplannen te ontwikkelen die passen in voorliggende visie (en daar ook incentives voor te bieden);
2. De gemeente handvatten te bieden in de door haar te maken keuzen, bijvoorbeeld in het verkeerscirculatieplan, het aanleggen van groen(compensatie), infrastructurele werken, gronduitgifte e.d.;
3. Aan ondernemers/ vastgoedeigenaren en gemeente zelf een objectief kader te bieden in welke gevallen en onder welke condities de gemeente meewerkt aan bouwplannen die afwijken van het vigerende omgevingsplan.

De filosofie achter een dergelijke werkwijze is dat keuzen die nu worden gemaakt - hoe klein soms ook - allen bijdragen aan hoe het gebied er in 2040 uit zal zien en zal functioneren. De spelregelkaart moet daarnaast bijdragen aan het investeringsklimaat in het gebied.

### **Risico's**

De spelregelkaart is geen formele RO-planfiguur (zoals een omgevingsplan). Het is ook geen uitvoeringsplan. In die zin gaat het vaststellen ervan niet gepaard met grote risico's.

Een paar zaken zijn aanvullend relevant om te noemen.

Het succes van de (implementatie) van de spelregelkaart hangt o.a. samen met:

1. De discipline binnen de gemeente zelf. De Gemeente zal bij verzoeken voor een bouwplan zich consequent moeten houden aan haar eigen visie en spelregels voor het gebied. Hoe aantrekkelijk alternatieven soms ook gepresenteerd worden;
2. De (vastgoed)markt en bereidheid om te investeren in het gebied. Verschillende initiatieven in het gebied, die een nadrukkelijke aanjaagfunctie kunnen hebben (Bazaarstad, Parallelweg, upgrade zeehaven De Pijp) zullen zich markttechnisch nog moeten bewijzen;
3. De planologische haalbaarheid van de gewenste ontwikkelingen. Uiteindelijk zullen plannen individueel voorzien moeten zijn van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing waarmee *een evenwichtige toedeling van functies aan locaties* wordt aangetoond, die stand houdt bij de Raad van State;
4. Afhankelijkheid van derden. In de spelregelkaart staan een aantal ingrepen benoemd die bijdragen aan voornoemd investeringsklimaat in het gebied. Denk daarbij aan een afwaardering van de A22. Daar zijn gemeente en ondernemers in het gebied afhankelijk van derden.

Daarnaast kan gemeente in een aantal vervolgstappen e.e.a. zelf stimuleren of afdwingen. Denk daarbij aan het actief verbeteren van de fiets- en voetgangersinfrastructuur of het toepassen van actief grondbeleid in de haven.

### **Alternatieven**

De spelregelkaart is een stap dichterbij in de realisatie van de ambities en doelstellingen voor de Business Docks zijde van Spoorzone.

Alternatief is om de spelregelkaart niet vast te stellen. In dat geval is de Ontwikkelstrategie Spoorzone Beverwijk het laatste visiedocument specifiek voor dit gebied. De informatie die daarin staat is voor de Business Docks-zijde weinig uitgewerkt en ingehaald door initiatieven en voortschrijdend inzicht. Daarnaast ontbreekt thans een objectief kader voor de beoordeling van plannen die afwijken van het omgevingsplan.

### **Financiën**

De kosten voor het opstellen van de spelregelkaart zijn voorzien in het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget voor het programma Spoorzone.

De kosten zijn opgenomen in de begroting 2023 (start opdracht) en 2024 (afroeden opdracht) bij het Programma Spoorzone.

### **Geheimhouding**

Het besluit is openbaar.

### **Participatie**

Gedurende de gehele planvorming binnen het programma Spoorzone wordt overleg gevoerd met bewoners, ondernemers, (maatschappelijke) organisaties, buurgemeenten, de regio en hogere overheden.

Het concept van de spelregelkaart is opgesteld in overleg met de Stichting Business Docks, vastgoedeigenaren in het gebied, gemeente Velsen, de Provincie Noord-Holland, het Waterschap en de klankbordgroep. Daarnaast is in maart 2024 een informatiemarkt georganiseerd voor verschillende projecten in de Spoorzone waaronder de Spelregelkaart. Tijdens de ter inzage legging van 18/10/2024 tot en met 29/11/2024 heeft een ieder nogmaals de gelegenheid gehad om kennis te nemen van de Spelregelkaart en daarop te reageren. In die periode heeft de gemeentelijk projectleider spreekuur gehouden op het stadhuis en is in samenwerking met de Stichting Business Dock een informatiebijeenkomst gehouden bij BIJ45, een bowling-/ evenementenlocatie aan de Parallelweg.

Er zijn 2 inspraakreacties binnen gekomen. Naast de twee zienswijzen hebben de gesprekken met verschillende stakeholders, geleid tot een aantal kleine aanpassingen aan de concept spelregelkaart. Zo heeft het onderwerp "werkgelegenheid" een wat prominenter plek gekregen, net als de omgevingswet/ omgevingsverordening. Ten slotte is een aantal nuancerings aangebracht m.b.t. de rioolwaterzuivering in het gebied. In de concept versie werd nog gehint op een verplaatsing op lange termijn. Dat staat er in de aangepaste versie niet meer in.

Zoals gezegd, is de spelregelkaart geen RO-planfiguur. Individuele vastgoedontwikkelingen binnen het projectgebied zullen allen nog hun eigen/ individuele RO-procedure moeten doorlopen met bijbehorende participatie en inspraak.

### **Communicatie**

Via lokale en sociale media, alsmede via de Stichting Business Docks is kenbaar gemaakt dat de concept Spelregelkaart is vrijgegeven voor inspraak en welke procedure daarbij hoort. De partijen die actief betrokken waren bij de Spoorzone zijn hierover individueel geïnformeerd, hetgeen heeft geleid tot verschillende contactmomenten.

### **Verdere procedure**

Na besluitvorming wordt de spelregelkaart gepubliceerd en treedt deze in werking.

### **Bijlage(n)**

1. Concept Spelregelkaart Business Docks (D-137172)
2. Persbericht (D-137296)

Beverwijk,  
burgemeester en wethouders van Beverwijk 11 februari 2025,  
gemeentesecretaris,                      de burgemeester,  
A. Heiner                                      drs. M.E. Smit



## Raadsbesluit

Documentkenmerk : D-137183  
Zaakkenmerk : Z-24-190678  
Onderwerp : Raadsvoorstel Spelregelkaart Business Docks

---

De raad van de gemeente Beverwijk;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 februari 2025 , documentkenmerk D-137183;

gehoord de raadscommissie;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet

### **b e s l u i t :**

1. De Spelregelkaart Business Docks vast te stellen (D-137172).
2. De woningbouwambitie programma Spoorzone bij te stellen van 10.000 naar 7.000 woningen.

Beverwijk,  
de raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,