

SPELREGELKAART BUSINESS DOCKS BEVERWIJK

BEGELEIDEND DOCUMENT

augustus 2024



**gemeente
beverwijk**

VenhoevenCS
architecture+urbanism



VOORWOORD

Voor u ligt de “Spelregelkaart” Business Docks Beverwijk. Deze kaart biedt handvatten aan inwoners, ondernemers en vastgoedeigenaren hoe de Gemeente Beverwijk kijkt naar de ontwikkeling van dit bedrijventerrein voor de middellange en lange termijn.

Business Docks Beverwijk is met ruim 600 bedrijven op ruim 230 hectare grond het bedrijventerrein van Beverwijk. Het bestaat uit een bonte en bruisende mix van havenactiviteiten, logistiek, industrie, bouw, detailhandel en leisure met de Bazaar als de grote publiekstrekker. De gemeente Beverwijk is trots op haar bedrijvigheid en de samenwerking met de ondernemers en de Stichting Business Docks. Het gebied kwalificeert daarnaast als industriegebied van Provinciaal belang.

In het gebied komen verschillende opgaven samen. Hoe bieden we het hoofd aan landelijke - maar nadrukkelijk ook zich lokaal manifesterende - vraagstukken als woningnood, energietransitie en klimaatadaptatie? Hoe waarborgen we een voldoende gezond leefklimaat? Hoe zorgen we dat er in de toekomst ook genoeg ruimte is om te ondernemen, ook in de zwaardere milieucategorieën? Ten slotte ligt er een ambitie om de haven te upgraden naar volwaardige zeehaven.

Voorgaande is niet makkelijk. De ruimte is schaars. Zo goed als alle kavels in het gebied zijn bebouwd en volop in bedrijf. De vraag naar goede, betaalbare ruimte om te ondernemen is groot. Daar tegenover staat dat het huidige gebruik overwegend ruimte-extensief is. Er liggen nadrukkelijk kansen voor intensiever en dubbel ruimtegebruik. Het is tijd om keuzes te maken. Daarbij realiseren we ons dat de keuzes die we nu maken, bepalend zullen zijn voor hoe het gebied er uit ziet in 2040, niet toevallig ook de tijdshorizon van de omgevingsvisie.

Regelmatig komen verzoeken binnen van vastgoedeigenaren en ondernemers met een initiatief welke afwijkt van de huidige bestemming. Zo liggen er concrete voorstellen voor de ontwikkeling van Bazaarstad en grootschalige transformatie van de Kop van de Haven en delen van de Parallelweg. Ondernemers hebben behoefte te weten aan welke initiatieven wel en welke geen medewerking zal worden verleend.

De spelregelkaart laat zien aan welke ontwikkelingen, aan welke initiatieven en bouwplannen de gemeente haar medewerking zou willen verlenen en onder welke condities. Waar ligt het zwaartepunt van de zware industrie, van de haven? Waar is transformatie naar schoner werken of zelfs wonen gewenst? Waar willen we verdichten en welke voorwaarden verbindt de gemeente daar aan? Denk hierbij aan vergroenen of waterberging.

De spelregelkaart is nadrukkelijk geen bestemmingsplan of omgevingsplan. Een ieder in het gebied kan gewoon blijven doen, wat hij/ zij reeds doet. De spelregelkaart is met name bedoeld om ondernemers uit te dagen en uit te nodigen om met nieuwe initiatieven en bouwplannen te komen. Het is nadrukkelijk uitnodigingsplanologie.

Ik ben verheugd over hetgeen voorligt. Ik denk dat de spelregelkaart ondernemers in Business Docks kan inspireren tot investeren. En dat het actief richten van de investeringen binnen een gezamenlijke ambitie leidt tot een duurzaam en vitaal Business Docks.

Juist in dit gebied – waar gemeente eigenlijk zelf geen grondposities heeft – zullen we het samen moeten doen.



Ali Bal

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling

augustus, 2024

COLOFON

Begeleidend document Spelregelkaart Business Docks Beverwijk

In opdracht van:

Gemeente Beverwijk
Stationsplein 48
1948 LC Beverwijk
Telefoon 0251- 256 256

Gemaakt door:

VenhoevenCS architecture + urbanism
Hoogte Kadijk 143F15
1018 BH Amsterdam
Telefoon 020- 622 82 10
info@venhoevencs.nl

Projectteam:

VenhoevenCS architecture + urbanism
Danny Esselman
Caspar Lysen
Gemeente Beverwijk
Rogier de Lint
Arthur de Boer

augustus 2024

disclaimer

Dit product is een met zorg samengesteld publiek document; de inhoud mag niet worden gebruikt voor commerciële doeleinden. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van referentiebeeldmateriaal, dan kunt u met ons contact opnemen.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	02
INLEIDING	07
1. INTRODUCTIE	11
1.1 Situatie	
1.2 Trends en ontwikkelingen	
2. PERSPECTIEF VOOR BUSINESS DOCKS	17
2.1 Wenkend toekomstperspectief Business Docks	
2.2 Bijbehorende Hoofdprincipes	
3. SPELREGELKAART	25
3.1 Introductie & overkoepelende spelregels	
3.2 Kaart openbaar raamwerk	
3.3 Kaart ontwikkelvelden	
3.4 Spelregelkaart: belangrijk om in gedachten te houden	
4. UITEENZETTING SPELREGELKAART	35
4.1 Introductie	
4.2 Landschap	
4.3 Mobiliteit	
4.4 Gemengde stad	
4.5 Circulaire economie	
4.6 Deelgebieden en ambitieniveaus	
4.7 Inspiratiebeelden	
5. VERVOLGFASEN	65
5.1 Vervolgstappen	
BIJLAGEN	69

Inleiding

RICHTING GEVEN AAN TRANSFORMATIE VAN COMPLEX GEMENGD GEBIED

Beverwijk heeft door haar positie aan het Noordzeekanaal kunnen groeien, maar dit heeft zijn effect gehad op het milieu en de leefomgeving. Daarom wil de gemeente naast bijdragen aan de nationale economie, ook meer lokale leefkwaliteit bieden. Met beperkte ruimte voor grote opgaven, zoals verbeteren van klimaat, bereikbaarheid en gezondheid, zullen serieuze ingrepen en keuzes gemaakt moeten worden. De gemeente Beverwijk werkt met die gedachte aan grootschalige herontwikkeling van Spoorzone, waar ruimte voor bedrijvigheid, maar ook meer wonen en werken wordt gecreëerd.

Als onderdeel van de NOVEX-gebieden Noordzeekanaal (NZKG), MRA en zelfs Schiphol, speelt dit gebied een belangrijke rol in oplossingsrichtingen voor inpassing van de grote nationale opgaven. Het gebied is grotendeels een bedrijventerrein van provinciaal belang. Er zijn onder meer inpassingsopgaven voor aanlanding van energie van zee ('hydrogen hub'), de (circulaire) economie in de haven, wonen en werken, natuur- en klimaatopgaven en erfgoed.

Ambities voor ontwikkeling Spoorzonegebied

Het Business Docks gebied valt onder het programma Spoorzone. De (her)ontwikkeling van Spoorzone staat hoog op de gemeentelijke agenda. Men streeft naar realisatie van *"een stoer, duurzaam en prettig leefbaar gebied, waar gewoond en gewerkt wordt met voldoende voorzieningen én dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van het centrum van Beverwijk."* (spoorzonebeverwijk.nl) De bijbehorende doelstellingen zijn:

- verbetering van de leefomgeving;
- economisch vitaler maken;
- onderwijs beter laten aansluiten op de werkgelegenheid in de regio;
- een gemengd gebied creëren, met naast werken en retail ook wonen en bijbehorende voorzieningen infrastructuur en verkeerstromen verbeteren;
- op termijn: zelfstandig functioneren van de zeehaven;
- verduurzamen en vergoeden van gebied en vastgoed;
- entrees naar stad en gebied aantrekkelijker maken.

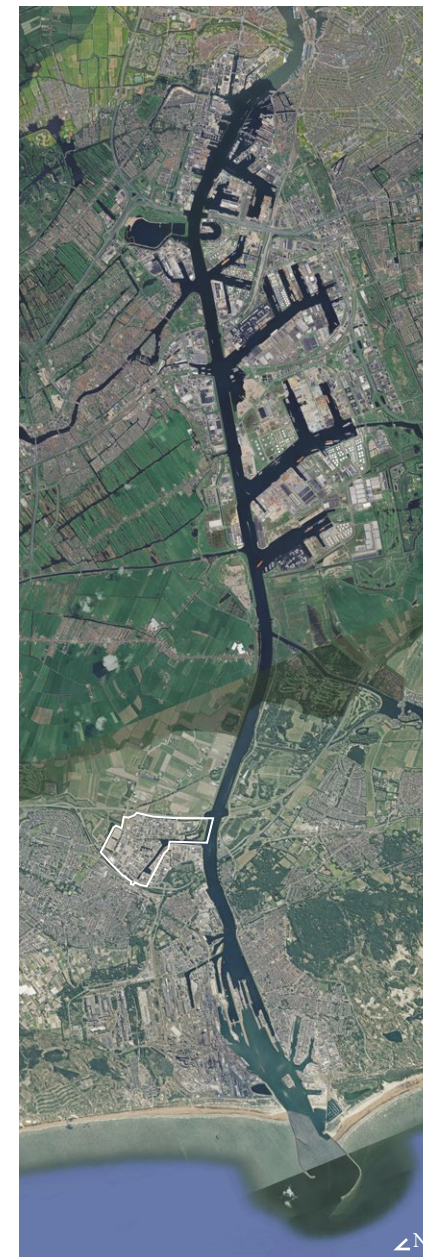
Complexe opgave voor Business Docks

Nu voor de stadskant van de Spoorzone de planvorming gestaag vorm krijgt, is voor de Business Docks-zijde eveneens behoefte aan een inhoudelijke verdiepingsslag. Hierbij wil de gemeente datgene wat er al ligt, actualisaties en diverse initiatieven incorporeren. Er is behoefte aan een kwaliteitsverbetering en efficiëntere benutting van de ruimte. Het moet groener en klimaatadaptiever, duurzamer en beter bereikbaar voor alle typen van mobiliteit. Tevens is er een ruimtevraag voor wonen, maar ook voor de circulaire economie en energietransitie, maar ook (huidige) ondernemers zijn op zoek naar ruimte voor verwezelijking van hun ambities. Zowel de buitenruimte, bouwvelden als het openbaar gebied moet beter benut worden om de ruimteschaarste het hoofd te bieden.

De verouderde panden worden nu al vernieuwd of moeten gesloopt. De initiatieven waar nu toestemming voor wordt gegeven, bepalen hoe het gebied eruitziet in 2040. De beoogde transformatie van het gebied moet dus met de beslissingen van vandaag worden vormgegeven.

Tevens is er de wens om bedrijven in de zware milieucategorieën beter te clusteren en positioneren. Dit is een complexe opgave door de flinke omvang van het plangebied en zowel lokale en (boven-)regionale stakeholders, die verschillende belangen in het gebied hebben.

Dit transformatieproces vraagt daarom om een integrale én dynamische benadering, waarbij de verschillende stakeholders deelnemen aan een ontwikkelverhaal met voldoende ruimte voor individueel initiatief binnen opgestelde kaders. Tegelijkertijd zijn er ook koppelkansen met de omgeving, zoals verbinding naar centrum en achterland, toerisme en recreatie rond het Stellinglandschap en aanpassingen aan het Rijkswegensysteem. De grote opgaven op kleine ruimte vragen om goede waarborging van het ambitieniveau. De gemeente wil hierbij ruimte laten voor initiatieven, maar op bepaalde punten ook een duidelijke grens - danwel ondergrens - aangeven.



Opgave

Gezien de aard en omvang van de opgave en het doel van de verdieping (communiceren, inspireren en enthousiasmeren) heeft de gemeente VenhoevenCS architecture+urbanism gevraagd een 'spelregelkaart-achtig' product op te stellen, dat helpt richting te geven aan (de koers voor) de gebiedstransformatie van het Business Docks gebied. Het biedt een handreiking en leidraden om het gesprek tussen de diverse stakeholders te kunnen voeren bij het mogelijk maken van lokale initiatieven en lange termijn doelstellingen. Het moet dienst doen in zowel gesprekken met Rijk en Provincie als met lokale ondernemers en vastgoedeigenaren.

Wanneer een ondernemer met een plan komt voor een locatie in het Business Docks gebied, kan deze spelregelkaart op hoofdlijnen helderheid en houvast bieden bij de beoordeling waar gemeente haar medewerking aan zou willen verlenen en de condities waaronder.

Een uitdaging is om een dergelijk product te maken voor een gebied van deze schaalgrootte. De meeste vergelijkbare spelregelkaarten beslaan een veel kleiner gebied. Er zal dus in eerste instantie een overkoepelende toekomstperspectief moeten komen, waaraan richtinggevende kaders worden verbonden voor dit gebied van ruim 230 hectare.

Proces

In een kernteam van gemeente en VenhoevenCS is gezamenlijk gewerkt aan dit project in meerdere fases: inventarisatie, opstellen toekomstperspectief, opstellen en aanscherpen van de spelregelkaart met dit begeleidend document.

Voor de inventarisatie zijn gesprekken intern binnen de gemeentelijke disciplines, Stichting Business Docks, maar ook met de provincie en de gemeente Velsen gehouden. Tussentijds is het product getoetst aan gemeentelijke vakdisciplines, stuurgroep en Provincie. Tijdens een openbare infomarkt (21 maart jl.) zijn de spelregelkaarten en de ambities per deelgebied geparticipeerd met de aanwezigen.

Product

Voor deze opgave is een spelregelkaart en dit begeleidend document ontwikkeld. De spelregelkaart is tweeledig; één kaart voor het openbaar raamwerk en één voor de ontwikkelvelden. Een uitgebreide legenda geeft voor elke kaart aan wat er mogelijk is en toont tevens koppelkansen en consequenties. De spelregelkaarten kan op tafel worden gelegd om gesprekken over de toekomst van Business Docks te voeren.

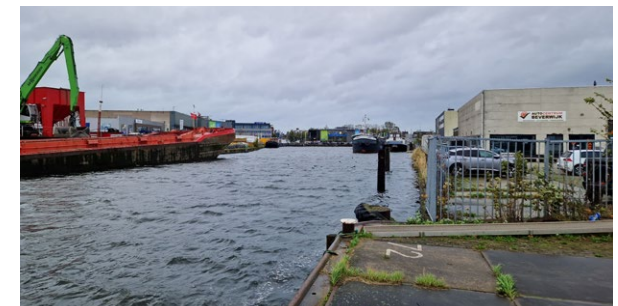
Dit begeleidend document schetst een toekomstperspectief op het gebied. Het geeft inzicht en richting aan de manier waarop het gesprek over de verschillende aspecten van Business Docks gevoerd kan worden. Het is een instrument voor uitnodigingsplanologie en om in gesprek te gaan over verdere planuitwerkingen. Het schetst de condities waaronder de gemeente wil meewerken aan omgevingsplanwijzigingen.

Leeswijzer

Dit document vormt een begeleidend stuk bij de spelregelkaarten, dat naast de spelregelkaart gehanteerd kan worden om achtergrond te geven aan wat er allemaal in de kaart staat verbeeld.

Na een korte inventarisatie (hoofdstuk 1) worden de visie en principes voor Business Docks beknopt geschetst (hoofdstuk 2). Vervolgens worden de spelregelkaarten gepresenteerd (hoofdstuk 3). Als laatste wordt een nadere toelichting op de spelregelkaarten gegeven met een ontleding in vier themalagen en met bijbehorende beeldvorming (hoofdstuk 4). Er wordt verschil in ambitieniveau op deelgebied geschetst en er worden voorbeelden gegeven van mogelijke locatiespecifieke toekomstbeelden, die ter inspiratie dienen van de dialoog.

Tot slot wordt kort stilgestaan bij mogelijke vervolgfases waar deze spelregelkaarten voor kunnen worden toegepast (hoofdstuk 5).



1. Inventarisatie

1.1 SITUATIE

Business Docks maakt onderdeel uit van de Spoorzone Beverwijk. Het is gesitueerd aan de oostzijde van de gemeente, tussen snelwegen A9 en A22 in. Het gebied vol bedrijvigheid maakt deel uit van het IJmondgebied als één van de havengebonden locaties aan het Noordzeekanaal, met een korte verbinding naar de Noordzee.

Het gebied ligt redelijk geïsoleerd tussen beide snelwegen en heeft fysiek, visueel en programmatisch weinig verbondenheid met de stad Beverwijk. De gemeente heeft wel de ambitie om dit gebied meer onderdeel te laten uitmaken van de stad, zo blijkt uit de Omgevingsvisie Beverwijk en de Verkenning Spoorzone (als onderlegger van de Omgevingsvisie). Dit betekent onder andere dat er ruimte voor woningen moet gaan ontstaan, met bijbehorende vereisten voor voorzieningen en een bepaald basisoniveau van een gezonde leefomgeving.

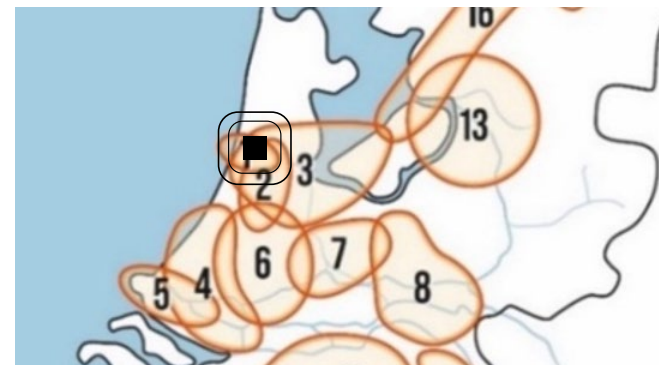
Business Docks valt ook binnen de contouren van maar liefst drie NOVEX-gebieden; Noordzeekanaalgebied (NZKG), MRA en zelfs een beetje Schiphol. Vanuit alledrie de programma's worden opgaven op Business Docks geprojecteerd, die een ruimtelijke inpassing vereisen. Het gaat hier met name om de regionale en nationale economische belangen en grote opgaven rondom de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie.

Nationale en lokale belangen zullen in dit gebied afgewogen moeten worden. Aangezien zware industriële activiteiten en een gezonde woonomgeving niet vlak naast elkaar kunnen bestaan, zullen de nodige ruimtelijke buffers tussen beide moeten worden georganiseerd. Gelukkig is dit mogelijk in een plangebied van ruim 230 hectare; de afstand van de plangrens aan het Aagtenpark tot aan het Noordzeekanaal is meer dan twee kilometer. Waar de gemeente Beverwijk graag deels stad ziet ontstaan, heeft de provincie beschermingsregimes op het bedrijventerrein. Beide belangen moeten in het gebied verenigd worden.

Scope van de opgave

De opgave voor de spelregelkaart kent een projectgebied en een invloedsgebied. Het projectgebied is het gebied waar de regels en richtlijnen voor worden opgesteld. Dit wordt begrensd door de A22 en A9, Aagtenpark en gemeentegrens met Velsen.

Aangezien het gebied niet als eiland wordt gezien, maar verweven met de omgeving, zal ook de directe omgeving in zekere mate meegenomen worden. Dit zogenaamde invloedsgebied zal het belang van langere lijnen en verbondenheid met omliggende elementen benadrukken en suggesties doen voor een ontwikkelrichting, maar deze niet in richtlijnen of spelregels laten vaststellen met dit document. Dit invloedsgebied bevat o.a. het aangrenzend industriegebied op grondgebied van de gemeente Velsen, Het Stellinglandschap en aangrenzende parken, snelwegen, de verbinding naar het centrum, het centrumgebied zelf en het stationsgebied. Ook de zuidoever Noordzeekanaal wordt meegenomen in het invloedsgebied om een eventuele koers voor verbinding A22-A9 aldaar onderdeel van de gesprekken te kunnen maken.



Business Docks valt binnen de contouren van drie NOVEX-gebieden



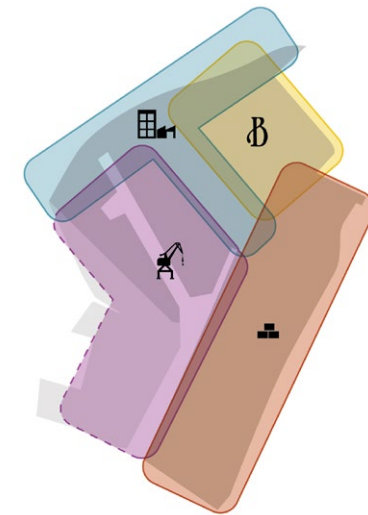
Business Docks in een toekomstbeeld van het Ontwikkelperspectief NZKG



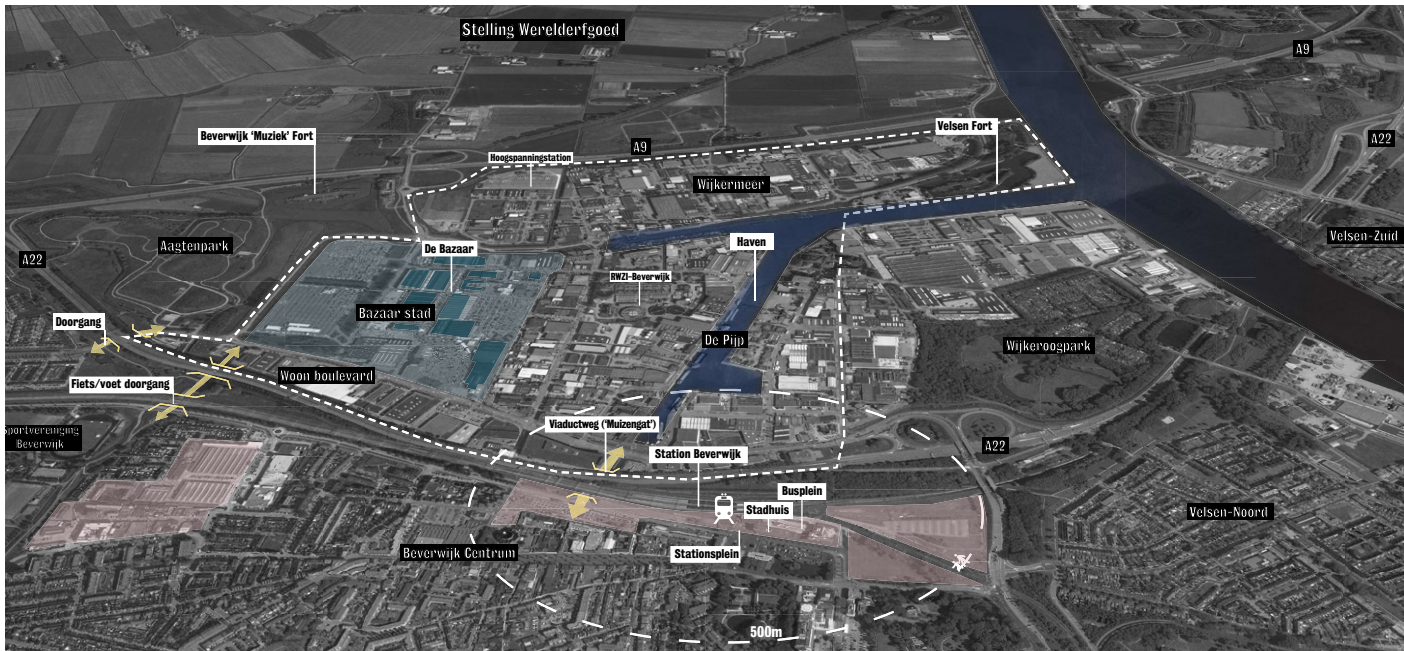
schaal: regio



schaal: projectgebied Business Docks



projectgebied te verdelen in verschillende zones



situatie en beknopte gebiedsinventarisatie in vogelvlucht

1.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf benoemen we beknopt de historische ontwikkeling van het gebied, trends die van belang zijn voor de gebiedsontwikkeling van Business Docks en visiestukken die hiervoor al zijn opgesteld.

Historische ontwikkeling

- het meer werd ingepolderd; nog steeds hoogteverschil in het gebied
- De Stelling van Amsterdam loopt door het gebied. Deze is later deels verdwenen door de ontwikkeling van het bedrijventerrein, maar heeft nu wel Werelderfgoed status;
- oude haven gedempt aan de stadszijde van de infrabundel;
- een tweedeling tussen stad en industriegebied door infrabundel van spoor en snelweg;
- waar de snelweg bij Heemskerk wel is verschoven voor een stukje nieuwe stad, blijft de A22 door Beverwijk lopen; deze zal ook blijven vanuit bereikbaarheidsoogpunt van de regio; gekoppeld aan de tunnel vormt het een fall-back optie voor de tunnelverbinding van de A9.

Trends

- klimaatopgaven tegen extremere omstandigheden (neerslag, overstroming, droogte en hitte);
- 'water en bodem sturend' is daarom het devies van het Rijk
- grote huisvestingsopgaven, veel woningen nodig, met bijbehorend werk en voorzieningprogramma
- inzetten op verdichten in bestaand stedelijk gebied aangezien we voor een leefbare MRA de open gebieden zoveel mogelijk open willen houden
- verdichten vraagt om mobiliteitstransitie om gebieden bereikbaar te houden. Hierbij zijn met name multimodaal bereikbare gebieden - zoals stationsomgevingen - interessant om opgaven voor 2030 op te lossen.
- Er is daarmee een concurrerende ruimtevraag; wonen, werken, water, natuur, voedselproductie, infrastructuur, energieopwekking vechten om een plek.
- circulaire economie vormgeven om in onze behoefte aan materiaal, middelen, water energie en voedsel te kunnen blijven voorzien.

Beleid en visies

- Verbonden aan de NOVI is een nieuw ruimtelijk voorstel voor Nederland in de maak. In dit proces zijn meerdere NOVEX programma's van toepassing op Business Docks: NZKG, MRA en Schiphol.
- Inzetten op ruimte voor water en energietransitie en circulaire economie. Daarnaast ook bereikbaarheid en leefbaarheid verbeteren.
- Ontwikkelbeeld Noordzeekanaalgebied (NZKG): wonen en werken gaan op termijn steeds meer samen op Business Docks
- Omgevingsvisie gemeente Beverwijk: inzetten op groter centrumstedelijk gebied dat over spoor & A22 trekt en o.a. de Bazaar, nieuw woongebied en de strook langs Parallelweg omvat. Maak een gezondere, groenere en vitalere leefomgeving (door o.a. meer groen, aantrekkelijke l.v.- routes naar voorzieningen, minder hinder en maak gedifferentieerde wijken. Gemeente richt zich op het realiseren van brede welvaart. Om de balans te herstellen, zijn stevige keuzes nodig.
- Nota Zeehavens Noord-Holland beschrijft het Noordzeekanaalgebied als een van de 5 zeehavens van Nederland en belangrijke bron van welvaart en werkgelegenheid. Het gebied stuwt werkgelegenheid, heeft een sleutelrol bij de energietransitie en is zelfs in beeld als hoogwaardig woonwerkmilieu. De negatieve effecten van uitstoot en hinder dienen stevig teruggebracht te worden voor een gezondere leefomgeving en om klimaatdoelen te behalen. Een goede balans tussen economische ontwikkeling en leefbaarheid, vraagt om een aanzienlijke transformatie van de zeehavens in de komende decennia.

Er zijn naast deze documenten nog veel overige relevante documenten die bijdragen aan de beeldvorming rondom ontwikkelingen die raken aan Business Docks. Een selectie:

- Omgevingseffectrapportage (OER)
- Verstedelijkingsconcept 2050 voor de MRA
- Ontwikkelstrategie Spoorzone Beverwijk
- Concept Nota Ruimte & Handreikingen Mooi NL



ca 1870



ca 1960



ca 2010



Legenda koerskaart

Basislagen

- Grenzen NZKG-gebied
- Werklocaties (haven- en industriegebieden)
- Bestaand stedelijk gebied

Energietransitie

- 380kV netwerk (ondergronds)
- 380kV netwerk (bovengronds)
- Waterstofnetwerk
- Warmtenetten (bestaand en uitbreidingswens)
- Kans voor toekomstige waterstofconversie
- Ambitie voor toekomstige productie groene brandstoffen
- DRI (direct-gereduceerd ijzer)
- Ambitie voor toekomstige electrolyse
- Transformatorstation
- Bestaande centrales voor regelbaar vermogen
- Uitgeefbaar terrein

Additionalen risicoruimte voor transitie

- Additionalen risicoruimte

Energiehaven+ en vitaliseren havenfuncties

- Energiehaven+
- Investering in kades voor vitaliseren havenfunctie

Werken aan een gezondere leefomgeving

- Ambitie voor een gezondere leefomgeving

Woningbouw en stedelijke vernieuwing

- Stedelijke vernieuwing
- Realisatie woningbouw
- Project in voorbereiding
- Sluitstuk woningbouw/opties lange termijn

Ruimte reserveren voor waterbeheer

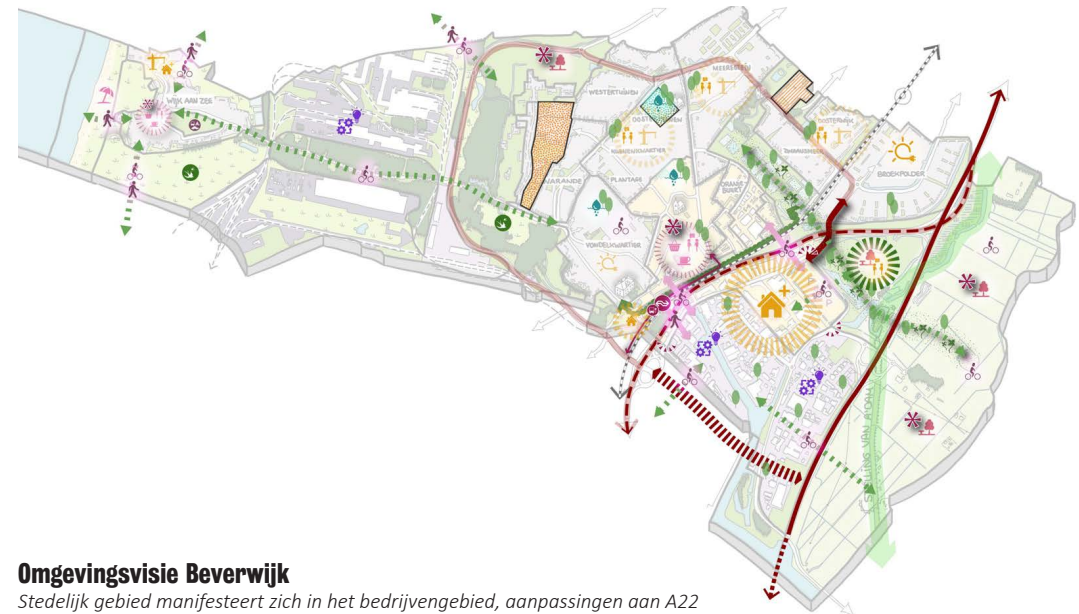
- Extra gemaalcapaciteit
- Ontziltling/schutbeperkingen
- Versterking sponsverking landschap
- Strategische optie waterberging

Landschappen versterken

- Wijkmeerpolder
- Houtrak - Oer-IJ
- Contouren Oer-IJ
- Bestemmingen in het landschap
- Groene verbindingen

Ontwikkelperspectief Noordzeekanaalgebied

Naast haven, groen en elektriciteit wordt ook veel gebieden met mogelijk wonen ingekleurd



Omgevingsvisie Beverwijk

Stedelijk gebied manifesteert zich in het bedrijvengebied, aanpassingen aan A22

2. Perspectief voor Business Docks

2.1 WENKEND TOEKOMSTPERSPECTIEF BUSINESS DOCKS

Ruimte voor een diverse en duurzame economie

In de komende 20 jaar ontwikkelt Business Docks door naar een aantrekkelijke hotspot in de regio. Door een divers economisch ecosysteem ontstaat een veerkrachtig gebied dat de opgaven van de komende decennia kan omarmen. We bedienen daarbij het hele spectrum; van zware industrie tot centrumstedelijk gebied.

De zeehavenfunctie wordt versterkt (versterkte kades, voldoende diepgang) en er komt meer ruimte voor circulaire economie. Hiermee wordt een ruimtevraag voor het Noordzeekanaalgebied (NZKG) beantwoord. In het centrumstedelijke gebied ontstaat een overgangszone waar plek is voor 'kennis, kunde en kopen'. Hierbij wordt de bedrijvigheid van provinciaal belang maximaal gefaciliteerd. De bedrijvigheid richt zich op o.a. smart maintenance, maakindustrie, logistiek, innovatie, verduurzaming en onderwijs. De bedrijvigheid rond energietransitie vormt een belangrijk segment. Door de programma's slim te clusteren ontstaat voor een brede doelgroep een aantrekkelijk ondernemersklimaat. Als onderdeel van IJmond/Techport ontstaat een hotspot voor techniek in Nederland; "als je wilt werken of studeren in techniek, moet je in Beverwijk zijn!" De gemeente blijft zo ruimte bieden aan de gekoesterde ondernemers.

Er blijft ook een belangrijke rol weggelegd voor de leisure sector. Markten, feestzalen, sporthallen, fitness en dergelijke brengen levendigheid en veraangenamen zowel het werk- als woongenot.

Aangenamer verblijfsklimaat (groener, leefbaarder, gezonder)

Tegelijkertijd wordt het voor de stad Beverwijk en haar inwoners aangenamer om zich in Business Docks te begeven en zelfs wonen. Het gebied wordt groener en gezonder, zodat klimaatseffecten (zoals hitte- en wateroverlast) beter het hoofd kunnen worden geboden en men er gezonder kan leven en werken. Door op slimme wijze meer groen toe te passen in de openbare ruimte en de kavels, wordt de beleving van met name hitte en wateroverlast sterk beperkt. Sterk verbeterde

loop- en fietsroutes maken het aantrekkelijker om meer te bewegen en het omliggend groen en het bestaande landschap beter te benutten.

Het gebied is minder schadelijk voor de gezondheid door de hinder van verkeer en industrie te verminderen. De hinder van de spoor/A22 corridor neemt af door technische ingrepen en snelheidsverlaging. Bedrijfsprocessen worden schoner, beter ingekapseld, of migreren naar een geschiktere locatie binnen het gebied of de regio. Zo wordt het aangenamer om in dit gebied een blokje om te gaan, te winkelen of naar werk te lopen/fietsen.

Slimme stromen voor stad en industrie

De infrastructuur verdient een upgrade voor alle modaliteiten (vrachtverkeer, auto, langzaam verkeer, OV). Langzaam verkeer (fiets en voetganger) worden beter gefaciliteerd. Het netwerk wordt slimmer verbonden met de stad en het omliggend groen. Met nieuwe verbindingen wordt het station beter bereikbaar en de barrière tussen stad en Business Docks verkleind. Er wordt in eerste instantie ingezet op de meest relevante aderen door het gebied. Een beter langzaamverkeersnetwerk en betere bediening van het busnetwerk bieden een duurzamer alternatief voor de auto. Het gebied blijft goed bereikbaar voor (zware) logistiek. Door industriële en stedelijke stromen zoveel mogelijk te ontvlechten, profiteren beide en verbetert de verkeersveiligheid.

Gebied met verschillende gezichten

Met de ambities voor zeehavenfuncties en zware economie enerzijds en centrumstedelijke ontwikkeling en woonopgaven anderzijds, krijgt Business Docks geleidelijk meerdere gezichten. Het gebied is groot genoeg om zowel stedelijke functies als zware industrie een plek te geven. Met Bazaarstad krijgt Beverwijk een extra stadswijk. De Kop van de Haven profileert zich steeds meer als een gemengd gebied voor kennis, kunde en creativiteit; een plek voor ontmoeting en interactie tussen bedrijvigheid. Het vormt de dynamische draaischijf tussen stad en industrie. Gekoppeld aan het station ontstaat een

goed bereikbare hotspot in de regio. Rond de Parallelweg en Industrieweg vormt zich langzaam een overgangszone tussen de traditionele stad en het industriële havengebied. In dit gebied komt een mix van werken, maken, retail, cultuur, sport en leisure samen, complementair aan het centrum.

Het gebied rondom de haventong (De Pijp-Zuid) focust zich op de zeehavenfunctie. Hier vestigen zich steeds meer havengebonden bedrijven, die uit provinciaal belang de ruimte krijgen voor de regionale en nationale duurzame economie. Waar mogelijk faciliteren (lokale) overheden in de "schuifpuzzel" die nodig is om kadegebonden kavels nog beter te benutten.

Efficiënt omgaan met ruimte en middelen

Er is van lokaal tot nationaal niveau behoefte aan ruimte om de vele opgaven voor onder andere wonen, energie, klimaat en economie een plek te bieden. Ruimte is dus schaars. Als toonaangevend gemengd bedrijventerrein vindt zoveel mogelijk meervoudig ruimtegebruik plaats op Business Docks. Op de kavels wordt geleidelijk steeds meer meerlaags en multifunctioneel ontwikkeld. De gelaagde stad doet zijn intrede. Ook de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk voor meerdere doeleinden tegelijk benut.

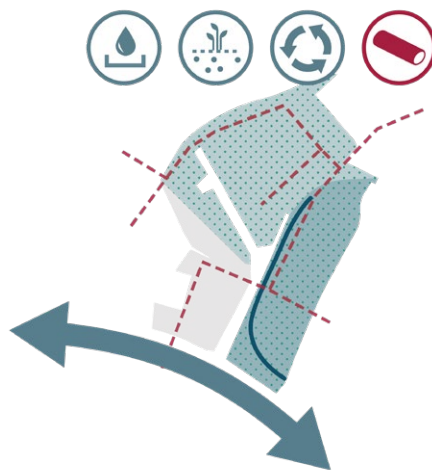
De energie-efficiëntie in het gebied verbetert; men is efficiënter in het verbruik, wekt steeds meer zelf op en er vindt uitwisseling plaats waar mogelijk. Deze uitwisseling vindt ook plaats voor materialen, water, voedsel en diensten. Onderlinge samenwerking wordt gestimuleerd, zodat ruimte en middelen gedeeld kunnen worden.

Onderlinge samenwerking wordt ook op regionale schaal versterkt. Zo vormt Business Docks meer en meer een belangrijke centraliteit in het profiel van IJmond en het NZKG. Tegelijkertijd geeft het Beverwijkers meer en meer redenen om dit gebied te zien als deel van hún stad.



2.2 BIJBEHORENDE HOOFDPRINCIPES

Voor dit plan zijn op basis van het wenkend perspectief van Business Docks enkele overkoepelende principes ontwikkeld. Die dienen als basis voor een duidelijke richting in het opstellen van ontwerpmaatregelen en spelregels.



Ontwerpen met aandacht voor de ondergrond in klimaat-adaptief gebied

Oplossingen voor de klimaatopgaven en waterveiligheid in het gebied - met hoger en lager gelegen deel - worden zoveel mogelijk met natuurlijke systemen vormgegeven. De bodem heeft beperkte opnamecapaciteit door hoge grondwaterstanden, dus zetten we in op hemelwaterbuffering op kavels en in de openbare ruimte. Waar mogelijk wordt gespuid op oppervlaktewater met inachtnaam van milieuregels. Het verminderen van verhard oppervlak vindt plaats, waar mogelijk ('onverhard, tenzij..'). Er wordt rekening gehouden met voldoende ruimtereservering voor waterkerende elementen en toekomstige versterking wordt niet onmogelijk gemaakt. Hiermee sluit het aan bij het devies vanuit het Rijk: 'water en bodem sturend'.

Ook wordt de ruimtevrage voor ondergrondse infrastructuur aan de voorkant meegenomen in processen; voor zowel de huidige als geplande ruimtevrage. Er blijft ruimte voor extra kabels en leidingen voor landelijk en gebiedsnetwerk. Er wordt rekening gehouden met kabels en leidingen bij ruimtelijke inpassing, zoals het toevoegen van bomen en bij een evt.

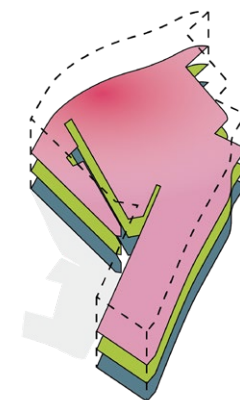
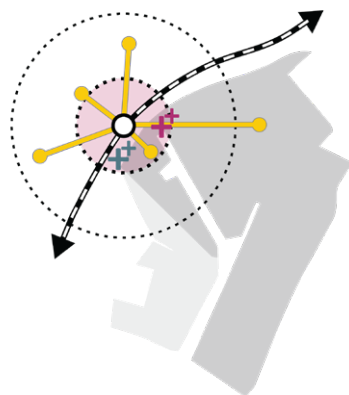
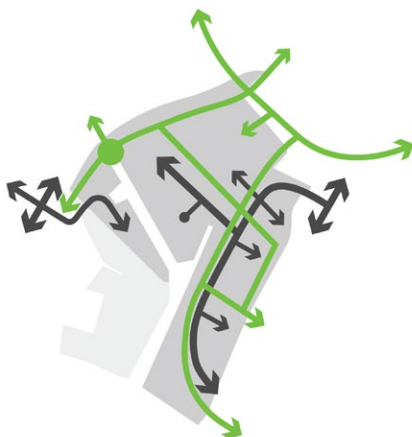


Op efficiënte wijze vormgeven aan een groener en gezonder gebied

Er komt meer kwalitatief groen, daar waar mensen bewegen en waar ecologische verbindingen wenselijk zijn. Groen draagt bij aan het tegengaan van hittestress en bomen leveren hier een grote bijdrage aan, dus zetten we in op bomen die tot volle wasdom kunnen komen.

Langzaamverkeersroutes gekoppeld aan groen nodigen uit tot bewegen en betere benutting van de nabijgelegen (sport) parken. Zowel in de openbare ruimte als op kavels wordt slim vergroend t.b.v. de leefbaarheid en biodiversiteit. De beleving van groene scheggen langs het plangebied wordt versterkt, evenals en de langzaamverkeerverbindingen er naartoe. De oude dijken in het landschap worden hierbij beter benut. Forten van de Stelling van Amsterdam manifesteren zich beter, evenals de de historische landschappen, zoals het Oer-IJ.

Door hinder van verkeer en bedrijfsvoering te reduceren ontstaat een gezonder gebied (denk aan verkeersmaatregelen en clusteren, inkapselen of verplaatsen van zware industrie).



Betere bereikbaarheid voor langzaam verkeer en logistiek, beter verbonden met de omgeving

Er ontstaan betere en doorlopende routes voor voetganger en fietser, met name op de verbindingen tussen stad en station en gebieden waar gewoond wordt. Er ligt focus op gebied nabij station en de hotspots binnen de centrumstedelijke contour. We benutten bestaande doorgaande fietsroutes en geven de profielen van de openbare ruimte beter vorm voor langzaamverkeer. Met nieuwe verbindingen wordt het station beter bereikbaar en de barrière tussen stad en Business Docks verkleind. Hierbij wordt in eerste instantie ingezet op de meest relevante aderen door het gebied. Tevens versterken de verbindingen naar tussen stad en land.

Het gebied blijft goed bereikbaar voor logistiek, met toegangen tot het gebied via de zuid- en oostzijde. Hierbij worden logistiek en langzaam verkeer zoveel mogelijk ontvlochten en de functionaliteit en leefbaarheid op de juiste plekken versterkt.

Een nieuwe aansluiting op de A22 aan de noordzijde is hierbij een wens van de gemeente. De Velsverbinding wordt op korte termijn niet als oplossing gezien *(en valt buiten de projectgrens van de spelregelkaart)*.

Knooppuntontwikkeling rond station Beverwijk draagt bij aan toekomstbestendige gebiedsontwikkeling

Het bedieningsgebied van het OV-knooppunt (mogelijk IC-spitsstation) met goede HOV-lijn vergroten aan beide zijden van het spoor. Het station beter verbinden met de stad en Business Docks, o.a. door een 'tweede gezicht' te geven aan de oostzijde, met een nieuwe langzaamverkeersverbinding over spoor en snelweg heen. Rond het station wordt volop ingezet op alternatieven voor autovervoer en optimaal benutten van de ruimte: hogere dichtheid en menging van programma op loopafstand van station vormt een compacte openbare ruimte; de ruimtebehoevende auto wordt slimmer en efficiënter ingepast bij herontwikkelingen. Denk daarbij o.a. aan meerlaagse en gedeelde parkeervoorzieningen. De Viaductweg verbetert voor langzaamverkeer en draagt bij aan aantrekkelijke looproutes naar Bazaarstad als regionale attractor in nabijheid van het station.

Het knooppunt verbindt de trein ook efficiënt en overzichtelijk met andere modaliteiten (HOV, bus, fiets). Een mobiliteitshub met P+R en deelmobiliteit maakt het ook een aantrekkelijke auto-treinverbinding.

Ruimte optimaal en meervoudig benutten

De openbare ruimte wordt meervoudig gebruikt om oplossingen voor klimaat, samenleving, natuur, bereikbaarheid etc. in dezelfde ruimte mogelijk te maken.

Ondernemers worden uitgedaagd en incentives geboden om hun ruimte optimaler te benutten. Op de kavels wordt meerlaags gebouwd en de gelaagde stad gestimuleerd. Er wordt gekeken waar programma gestapeld kan worden en waar gecombineerd gebruik gemaakt kan worden van dezelfde functies. Via verschillende denkbare maatregelen kan men verleid of gestuurd worden de ruimte beter te benutten. Met bijvoorbeeld een gebiedsmanager kan het proces gestimuleerd worden en kan worden gekeken waar de gemeente regie kan nemen. Parkeren is hier een belangrijke bouwsteen, maar denk ook aan het benutten van daken als collectieve buitenruimte en groen-, klimaat- en energieopgaven.

Voor bouwhoogtes geldt: nauwelijks hoogtebeperking, maar in principe niet hoger dan de Grote kerk (72m). Zo lang het verkeersnetwerk het aan kan, belangrijke zichtlijnen behouden blijven en het microklimaat (zon, wind, geluid) aangenaam blijft.

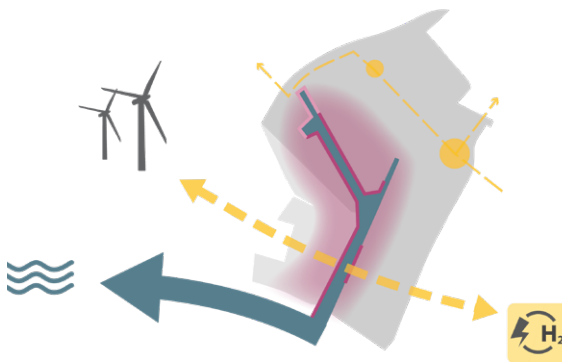


Verlevendiging op specifieke plekken door aantrekkelijke openbare ruimte en slimme clustering van programma

Op specifieke plekken sterk zetten we in op kwaliteit van de ruimte voor verplaatsen, verblijf en ontmoeting. Er is een sterke relatie tussen de openbare ruimte en het aangrenzend gebouwde programma met een zekere mate van functiemix. Deze specifieke stukken zijn in eerste instantie te vinden op de routes tussen station/centrum, in en om de Kop v/d Haven en Bazaarstad. Hier ontstaat een vernetwerkt levendig stuk stad. Het programma is aanvullend en verrijkend t.o.v. het centrumgebied; niet concurrerend of vervangend.

Specifieke gebouwde of programmatische punten in het gebied (zoals een kunstwerk, beeldbepalend pand of een viskraam) dragen bij aan je oriëntatie als je door Business Docks beweegt.

In Business Docks blijft uiteraard ruimte voor (zwaardere) bedrijvigheid. De ruimtelijke schuifpuzzel van bedrijven vindt plaats om soortgelijke belangen beter te kunnen faciliteren en bedrijvigheid en leefbaarheid zo goed mogelijk te laten excelleren en draagt bij aan de onderlinge uitwisseling en kruisbestuiving. Het reduceert de impact van de bijbehorende milieucontouren.



Ruimte voor zeehavenfunctie, energietransitie en verwante economie

Binnen het Noordzeekanaalgebied moet zorgvuldig worden omgegaan met de schaarse kademeeters, zowel binnenwater- als zeehavenkades. Door de locatie is het havengebied erg geschikt om als zeehaven te functioneren. Goed benutte kademeeters en havengebonden kavels zullen hieraan bijdragen.

IJmond wordt steeds meer een energiehub voor Nederland. Hier komt wind van zee aan land en wordt verder het Noordzeekanaalgebied ingevoerd. Hiervoor zal er infrastructuur door Business Docks moet worden geacomodeerd. Het aantal bedrijven dat gerelateerd is aan de energietransitie is al aanzienlijk en zal toenemen, Business Docks zal hier een deel van accommoderen. Denk bijvoorbeeld aan smart maintenance van vaar- en werktuigen voor de offshore energiesector.

Vanwege het belang van de haven is het 'bedrijventerrein van provinciaal belang' zeer waardevol. Maar met verkleuring van delen van Business Docks zal ook opnieuw moeten worden gekeken naar de mogelijkheden binnen deze grenzen en naar een herijking van de contour geluidproductieplafonds van bedrijven.



Verduurzaming van het gebied

In Business Docks wordt ingezet op betere energiehuishouding en voorkoming van netcongestie. Gebouwen worden energiezuiniger en processen daar waar mogelijk. Daarnaast wordt ingezet op lokaal energie opwekken met zonnepanelen op daken en gevels en evt. op eigen terrein (denk aan bijv. een carport). Er wordt gestuurd op vermindering van de energievraag en het zelf opwekken. Het opwekken van zowel warmte, koude als electriciteit wordt gecombineerd met ruimte voor uitwisseling en opslag. Er wordt gekeken naar collectieve warmtesystemen en onderlinge uitwisselingsmogelijkheid. Die onderlinge samenwerking en uitwisseling van bronnen, instrumentarium en restproducten wordt actief gestimuleerd.

Ruimtelijk en organisatorisch worden lokale kringlopen voor water, energie, materiaal en voedsel mogelijk gemaakt. Naast circulaire stromen binnen Business Docks ook kringlopen op niveau van de stad en de regio. Denk aan het mogelijk maken van materiaalbanken en repair cafés. Bedrijven worden gestimuleerd zich in te zetten voor het vormgeven van de circulaire economie voor Nederland.

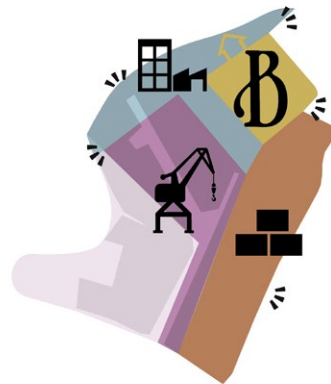


Regionale en lokale samenwerking

Een veerkrachtige en veelzijdige economie wordt mogelijk gemaakt door samenwerkingsverbanden in de regio voor o.a. werken, logistiek, zware industrie, onderwijs en wonen. Business Docks zet in op een sterkere regioprofilering als techniek hotspot.

Hierbij wordt de samenwerking gezocht in de regionale ruimtelijke puzzel voor het Noordzeekanaalgebied. Maar ook om de ruimtelijke puzzel in het gebied op gang te brengen in een gebied waar alle kavels zijn uitgegeven en in gebruik zijn. Er komt weinig op de markt en grondprijzen lopen op. Ondernemers worden beperkt in hun groeiambities. Met Heemskerk en Velsen wordt het gesprek aangegaan om de uitwisselingsmogelijkheden inzichtelijk te maken.

Samenwerking en kruisbestuiving wordt mogelijk gemaakt tussen Business Docks en actoren in de stad en in het aangrenzend havengebied buiten gemeentegrens. Binnen het gebied wordt dus de onderlinge samenwerking tussen bedrijven versterkt. Dus niet ieder op zijn eigen eilandje, maar men denkt samen na over toekomstbestendig ondernemen.

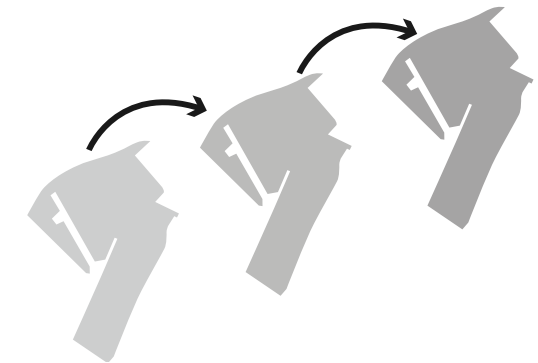


Gebied met meerdere gezichten; deelgebieden tekenen zich stapsgewijs af, inclusief stedelijk gemengd wonen

In Business Docks zijn verschillende deelgebieden te ontwaren, elk steeds sterker op het eigen karakter inzettend, maar verbinding houdend met de andere delen.

- Een havengeoriënteerd deel (mogelijk ook plekken langs Kanaalweg), waar Velsers deel mogelijk ook aan bijdraagt
- een overgangsgebied tussen stad en haven dat als werkstad gezien kan worden,
- “Bazaarstad”, gemengd stedelijk gebied met mogelijkheden tot wonen nabij de reuring in het gebied en het open groen
- Business park met grote logistieke component, direct aan de A9

Aandacht gevraagd voor de entrees van Business Docks om het gebied beter te manifesteren; aandacht voor beeldkwaliteit en programma, waarmee deze plekken het gezicht van Business Docks worden.



Transformatie van het gebied gaat stapsgewijs en met verschillende ambitieniveaus.

Samen moet met behulp van de spelregelkaart een strategie worden bepaald. Betrokken partijen die in gesprek gaan hebben duidelijk in beeld wat cruciale onderdelen zijn voor het verbeteren van hele gebied; hiervoor maken de partijen zich gezamenlijk hard. Het gebied is nu al een gewilde plek om te ondernemen. Er kan veel, maar het is zaak de groei te kanaliseren en de ruimte optimaal te benutten.

Wat moet er eerst gebeuren? Welke voorwaarden en effecten zijn er verbonden aan deze ingreep? Wat past waar? En welke randvoorwaarden gelden hiervoor?

Partijen aan tafel bepalen onderling het ambitieniveau; alleen no-regret maatregelen of de lat flink hoog leggen?

3. Spelregelkaart Business Docks

3.1 INTRODUCTIE & OVERKOEPELENDE SPELREGELS

Het overkoepelende toekomstbeeld en de ontwerpprincipes zijn vertaald in de spelregelkaart. Deze kaart is tweeledig:

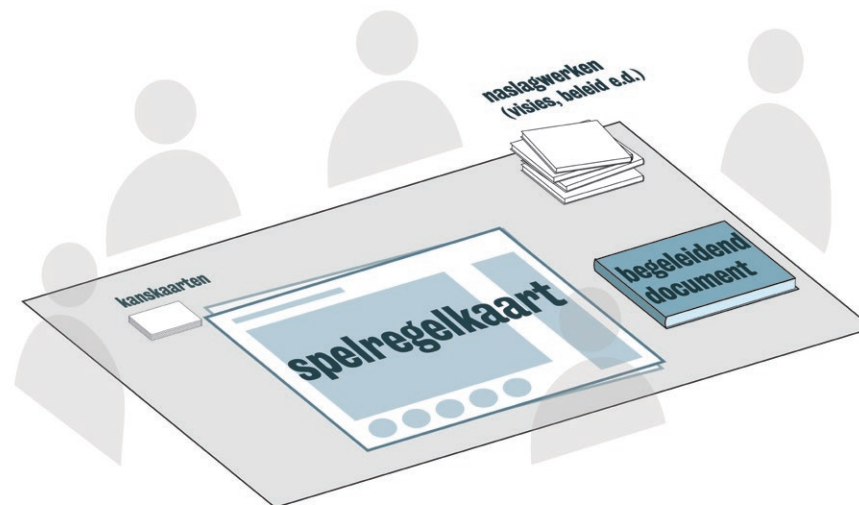
- een kaart voor het openbaar raamwerk (netwerk van openbare ruimten, met wegen, groenvoorzieningen, etc)
- een kaart voor de ontwikkelvelden (de gebieden met kavels, waarop ontwikkeld wordt, voor het overgrote deel in privaat eigendom)

Elk van beide kaarten toont het plangebied vol met regels, richtlijnen, koppelkansen en consequenties, die in een uitgebreide legenda zijn beschreven. Deze kaart kan op tafel worden gelegd door de gemeente om het gesprek over (een specifiek deel van) Business Docks aan te gaan met diverse partijen. Het biedt het objectieve kader voor het beoordelen van initiatieven wanneer om een afwijking of een wijziging van het omgevingsplan wordt gevraagd.

Ondanks dat de kaarten zijn opgesplitst in twee categorieën zijn ze nog vrij gecompliceerd. Om enigszins hoofdzaken en hoofdlijnen te onderscheiden en aanvullende structuur aan te brengen, zijn ook overkoepelende regels per kaart beschreven.

Bij de kaart voor ontwikkelvelden/kavels zijn ook enkele kanskaarten opgesteld. Deze dienen ter inspiratie en inzicht om stimulansen te bieden voor eigenaren om de lijn van de spelregels te kunnen volgen en een hoog ambitieniveau waar te maken. Dit zou de gemeente kunnen helpen in een transformatieproces met nauwelijks gemeentelijke grondposities.

Om de mogelijkheden en onmogelijkheden voor de dialoog rond de spelregelkaart beter inzichtelijk te maken, stellen we voorafgaand aan de spelregelkaarten ook een overzicht op van de meest voorname overkoepelende spelregels voor het totale gebied (kavels en openbaar raamwerk). Ook zetten we enkele belangrijke gedachten op een rij die helpen bij dit inzicht en 'spelgemak'.



Schematische weergave van de producten die op tafel kunnen liggen bij het gesprek over planinitiatieven in het projectgebied Business Docks. Naast de spelregelkaart ligt ook dit document op tafel. Het is verder aan te raden ook relevante documenten met verdiepende inhoud bij de hand te houden.

Overkoepelende regels

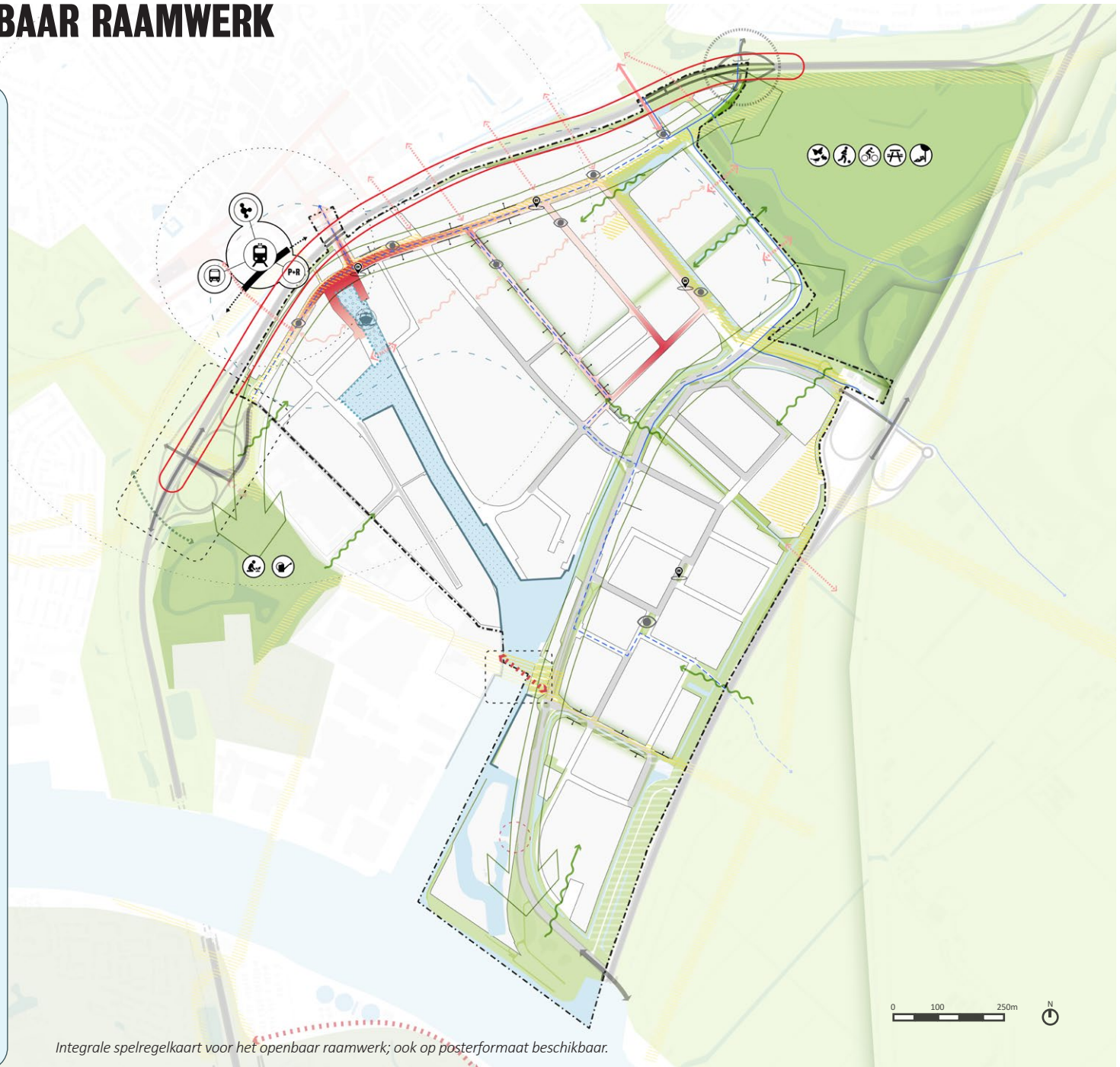
1. De schaarse ruimte wordt zo efficiënt mogelijk benut
2. Waar mogelijk wordt (onder voorwaarden) de hoogte opgezocht t.b.v. dichtheid en geluidswerende werking
3. Business Docks draagt sterk bij aan het zeehavenprofiel, wordt meer havengeoriënteerd en biedt plek om de energietransitie mogelijk te maken
4. De zone 'Bedrijventerrein van provinciaal belang' verkleurt, de contour 'geluidsproductieplafonds' verschuift
5. Door specifieke kwaliteitsverbeteringen wordt het gebied groener en gezonder
6. Leefbaarheid langs specifieke routes en plekken versterken
7. Op loopafstand van het station inzetten op voet- en fietsverkeer, vergroenen, verdichten en veiligheid
8. Er komen woningen op Business Docks, mits een basis gezondheidsniveau geboden wordt, bedrijfsvoering niet gehinderd wordt en het verbonden is met de stad
9. Met inachtnaam van het provinciaal belang werken partijen samen aan een divers economisch ecosysteem, dat plek biedt aan kenniseconomie, zware bedrijvigheid, leisure en familiair ondernemersschap, bijdragend aan versterking van agglomeratiekracht en het regioprofiel.
10. Het gebied wordt klimaatbestendiger door water vast te houden in openbaar gebied en op kavels
11. Het station krijgt een gezicht aan de Business Docks zijde en er wordt op knooppuntontwikkeling ingezet
12. Er zijn goede fietsroutes door het gebied (stad en achterland verbonden) en elk adres is veilig te voet of te fiets bereikbaar
13. Voor beweging in de schuifpuzzel wordt gekeken naar clustering en stapeling binnen het gebied en naar mogelijkheden in stad en regio



3.2 SPELREGELKAART OPENBAAR RAAMWERK

OVERKOEPELENDE REGELS

1. Vergroenen gebeurt daar waar het de meeste impact heeft op meerdere factoren. Dit gebeurt in samenhang met ondergrondse infrastructuur.
2. Wateropgave in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk lokaal opgelost; het rioolstelsel wordt minimaal belast.
3. Er worden doorgaande groenverbindingen door het gebied ingericht; zowel noord-zuid als oost-west.
4. De openbare ruimte wordt leefbaarder ingericht op specifieke routes van/naar het station en gebieden waar gewoond wordt en waar hoge concentratie van werk en voorzieningen is.
5. Doorgaande aangename fietsroutes door het gebied en veilige routes door elk deelgebied.
6. De verbindingen met de omgeving worden verbeterd voor met name langzaamverkeer (meer en veiliger verbindingen naar stad en omliggend groen, maar niet ten koste van ontsluiting vrachtverkeer).
7. Busbereikbaarheid neemt toe (m.n. rond de woongebieden) en ook andere vormen van OV vergroten de multimodale bereikbaarheid.
8. Waar veel opgaven samenkomen wordt gekeken naar verbreding en/of herinrichting van het openbaar profiel tbv ruimtelijke inpassing.
9. Langzaam verkeer en vrachtverkeer zitten elkaar zo min mogelijk in de weg (t.b.v. leefbaarheid, bedrijfsvoering en verkeersveiligheid).
10. Hinder van verkeeraders (uitstoot en geluid) wordt teruggebracht naar een acceptabel niveau om in nabijheid te kunnen leven.
11. Er komt meer ruimte voor ondergrondse infrastructuur t.b.v. het nationale energiesysteem en lokale uitwisseling en opslag van energie en grondstoffen.



Integrale spelregelkaart voor het openbaar raamwerk; ook op posterformaat beschikbaar.

3.3 SPELREGELKAART ONTWIKKELVELDEN

OVERKOEPELENDE REGELS

1. Vanwege de schaarse ruimte, worden gronden zo efficiënt mogelijk benut; inzetten op gestapeld programma, gelaagde stad, collectief programma organiseren (parkeren), daken benutten, etc
2. Dichtheden worden flink verhoogd, met bouwhoogten tot 70m. Overige restricties worden bepaald door bereikbaarheid, microklimaat en zichtlijnen. Inpassing gebeurt in nauwe samenhang met beeldkwaliteitsprincipes (nog op te stellen).
3. Kavels worden vergroend; het sterkst, daar waar mensen veel zullen leven en werken
4. Er wordt gekeken naar een mogelijk extra route door het gebied tussen haven en Aagtenpark over de kavels heen.
5. Wateropgaven worden zoveel mogelijk op kavel opgelost; door beperkte infiltratie is vasthouden/opslaan het devies
6. Business Docks wordt meer havengeoriënteerd in inrichting en type bedrijvigheid
7. Zware bedrijvigheid en wonen kunnen beiden bestaan. Business Docks is er groot genoeg voor. Er is wel een verschuiving van milieucategorieën noodzakelijk om flinke woonopgave mogelijk te maken
8. Bedrijven met hoge milieucategorie in de noordelijke helft migreren geleidelijk naar de zuidelijke helft. Bij voorkeur geclusterd en mogelijk naar Velsers deel.
9. Het gebied met provinciale geluidsproductieplafonds zal zuidwaarts moeten uitzakken t.b.v. de werkstad. Het bedrijventerrein van provinciaal belang blijft onveranderd.
10. Mogelijkheid om ruimte te maken voor aangename verkeerstromen en groen in openbaar raamwerk door gevels terug te leggen, kavels publiek toegankelijk te maken
11. Beter benutten erfgoed en historisch waardevolle elementen (industrieel en militair erfgoed)



Integrale spelregelkaart voor de ontwikkelvelden; ook op posterformaat beschikbaar.

Gemengd stedelijk gebied

- leefbare mix van wonen, commercie, werken en recreatie
- mogelijkheden tot wonen nabij levendigheid, bedrijvigheid en het open groen; inpassen van maatschappelijk programma (basisonderwijs, gezondheid, zorg) en commercieel (o.a. hotel)
- ontwikkelen in hoge dichtheid met tegelijkertijd leefbare en groen ingerichte openbare ruimtes en kavels; mix van grove en fijne korrel in bouwmaat en daken benut als verblijfsruimten en energie.
- beperkte hinder van milieucoutouren (eerst gedeeltelijk, later volledig)
- sterk vergroenen van de kavels en bebouwing (als no regret strategie).

Gemengd stedelijk gebied: wonen op korte termijn mogelijk

- zone waar geen of nauwelijks hindercontouren voor woningbouw van toepassing zijn
- vormgeven aan centrumstedelijke ambities gemeente (omgevingsvisie)
- woningbouw in grote delen alleen mogelijk bij terugdringen milieucoutouren
- gezonde leefomgeving is op deze locatie lastig te realiseren toevoegen van woningen vraagt om gezonde leefomgeving en aanvullende voorzieningen

Overgangsgebied tussen stad en haven: 'werkstad'

- stedelijke gebieden met gemengd niet-woonprogramma.
- hoge dichtheid, stoer karakter.
- lage tot zeer lage milieucategorieën.
- plek voor makers, kennisconomie en vormgeven aan schone nieuwe economische motor met regionale impact; koppeling met station Beverwijk.
- vergroenen tot sterk vergroenen van de kavels en bebouwing.
- twee zeer groene kavels als onderdeel van groene scheg in noordelijkste puntje v deelgebied
- knooppuntontwikkeling: verdichting van banen in multimodaal bereikbaar gebied waarmaken, bijdragen aan techniekcluster, 'regiomerk'

Overgangsgebied, mogelijk als gemengd stedelijk gebied

- stedelijke gebieden met gemengd met mogelijk woonprogramma.
- hoge dichtheid, stoer karakter, passend bij centrumstedelijke ambities (Omgevingsvisie)
- betere aanhechting van stedelijk Business Docks aan de stad
- woningbouw afhankelijk van maatregelen tbv gezondheid op A22
- aanpassing hindercontouren bedrijvigheid in omgeving

Havengeoriënteerd gebied

- industrieel gebied met ruimte voor kadegebonden en havengerelateerde bedrijvigheid
- vormgeven aan circulaire economie en energietransitie
- milieucategorieën gemiddeld tot hoog (afhankelijk van afstand tot stedelijk gebied)
- beperkt vergroenen tot redelijk vergroenen van de kavels en bebouwing
- beperking voor de woningbouw en gezonde leefomgeving

Overgangsgebied haven - werkstad

- op korte termijn haven en eventueel pas later deels verkleuren naar werkstad
- zone in te zetten voor bedrijvigheid van provinciaal belang, maar kijkend naar wat vanuit de werkstadgedachte hier zou passen

Business park met grote logistieke component

- ruimte voor logistieke bewegingen, aantrekkelijk werkklimaat
- milieucategorieën van laag-gemiddeld tot hoog
- sterk inzetten op verdichten/programmastapelning en energieopwekken; collectieve oplossingen kansrijk
- vergroenen (als no regret strategie) tot sterk vergroenen van de kavels en bebouwing, met name aan specifieke routes
- aanzienlijk aandeel onverhard oppervlak voor klimaatopgaven

Park- en recreatiegebied in en grenzend aan het plangebied

- activeren erfgoed, recreatiemogelijkheden in gebied en groengebieden op bedrijventerrein gewaarborgd

openbaar gebied dat mogelijk privaats bezit kan worden (grondruil) of door private partijen gebruikt kan worden

Wateropgave op kavel oppakken: piekwater vasthouden.

- piekneerslag van 60-80mm 24 uur kunnen vasthouden op eigen kavel
- kavels aan oppervlaktewater kunnen deels vasthouden, deels direct op water spuien indien het het milieu niet schaadt
- waar mogelijk grijswater systeem toepassen
- extra aandacht voor wateropgaven in lager gelegen deel (Wijkmeer)

Verminderen hittestress op uitgeefbaar gebied, met focus op de kavels waar de meeste mensen bewegen/verblijven;

sterk verminderen in deelgebied Bazaarstad en Overgangzone, in beperkte mate op business park, vrij beperkt in havengebonden gebied (hier met name waar hittestress al een probleem is (zie analyse);

vergroten onverhard en schaduwrijk oppervlak, vergroten verdampingsmogelijkheid op, om en aan het gebouw

- gezondere werkomgeving, hogere verblijfskwaliteit
- bijdragen aan natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie
- ruimtereservering op kavel dat niet op nauwelijks voor bedrijfsvoering te gebruiken is

Kavels met bedrijfsvoering die hinder tot ernstige hinder in omgeving veroorzaakt en/of locatie met een geurcirkel: reduceren hinder (tot acceptabel leefbaarheidsniveau) door aanpassen bedrijfsvoering of naar elders verhuizen

- gezondere werkomgeving, hogere verblijfskwaliteit
- woningbouw, centrumstedelijk gebied krijgt meer mogelijkheden
- bij verplaatsing RWZI ontstaat ruimte voor havengebonden bedrijvigheid
- ruimte voor zware bedrijvigheid nabij water wordt beperkt
- ruimte zoeken in 'schuifpuzzel' met omgeving
- milieucategorie in zuidelijke rand BuDo omhoog

Gebieden benut voor elektriciteitsinfrastructuur (onderstations)

Bestaande gasleiding over ontwikkelvelden: niet binnen margezones van leidingen bouwen. Bij ontwikkelplannen gesprek voeren over mogelijke vermindering of verplaatsing van leidingtracé.

Teruglegging van grens van het bebouwbaar vlak i.c.m. publiek toegankelijk maken onbeboude kavelrand (t.b.v. meer ruimte voor langzaamverkeer en groen in de straatprofielen)

Zeer groot aandeel (indicatie: >60%) van de plinten is als (inter)actieve plint vormgegeven (t.b.v. levendigheid en sociale veiligheid d), zeer beperkte lengte van gesloten gevel.

gemiddeld aandeel (indicatie: 20-60%) van de plinten is als (inter)actieve plint vormgegeven, lange aaneengesloten gesloten gevel gemiddeld.

laag aandeel (indicatie: 5-20%) van de plinten is als (inter)actieve plint vormgegeven

Onder een (inter)actieve plint wordt verstaan: toegang tot gebouw, levendige functie achter de gevel (of zelfs ervoor) zien wat er achter de gevel gebeurt, woningen met patio en delftse stoep

Locatie in het zicht: aandacht voor beeldkwaliteit bebouwing en inrichting kavel

Mogelijk gebied dat als innovatiedistrict kan worden aangemerkt; menging van kennis, maakkracht, verblijfskwaliteit en goede verbondenheid

Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken of waardevol gebied; behouden van culturele waarde door slim te gebruiken voor het publiek

Beoogde gebouwen met historische of architectonische meerwaarde; bij herontwikkeling op waarde schatten

Fietsparkeren in pandig op kavel organiseren. Bezoekersparkeren zoveel mogelijk inpandig, of nabij entrees gebouwen.

Collectieve meerlaagse parkeeroplossing

1 of meerdere meerlaagse parkeerconstructies (bovengronds) waarin parkeerbehoefte van meerdere eigenaren in het ontwikkelveld wordt opgelost. Constructies adaptief en/of demontabel.

Collectieve parkeerhub (voor algemeen en privégebruik)

Meerlaagse grote parkeerconstructie waar ruimte is voor autoparkeren, deelauto's, fietsparkeren en kleinschalige gekoppelde voorzieningen in de plint (geen black box')

Kavels met milieucategorieën hoger dan 3.1 zullen op afstand van centrumstedelijk gebied met woningbouw wens (en gevoelig programma) worden gerealiseerd, conform contourreglementen. De dialoog wordt vooral gevoerd over de kavels in:

- milieucategorie 5.2 (huidig)
- milieucategorie 5.1 (huidig)
- milieucategorie 4.2 (huidig)
- milieucategorie 4.1 (huidig)

Indicatie in hoeverre de milieucategorie dient te dalen of mag toenemen; per streepje één categorieniveau t.o.v. huidig theoretisch toegestaan.

Afstandslin die aangeeft hoe dichtbij categorie 4.2 (geel) en 5.1 (rood) bij het beoogd woongebied met woningen mag worden geplaatst. Dialoog kan gevoerd worden over (ver)plaatsing van bedrijvigheid of opschuiven van de grenzen van zone met woningbouw.

Concentratie van bedrijvigheid met lage milieucategorie in gebieden in en om het aangewezen centrumstedelijk gebied

Concentratie van bedrijvigheid met hoge milieucategorie in gebieden ver gelegen van het aangewezen centrumstedelijk gebied, en meer gekoppeld aan havenactiviteit en circulaire economie

150m-contour rond A22: geen woningbouw of gevoelige functies, conform Schone Lucht Akkoord

- Geuite woningbouwambities hier alleen mogelijk bij garantie van voldoende gezond leefklimaat; mismatch met Schone Luchtakkoord of maatregelen aan snelweg doen.

Ambitieniveaus op ontwikkelvelden voor duurzame energiehuishouding en circulair materiaalgebruik; drie verschillende niveaus:

- lage ambitie en beperkte maatregelen
- gemiddelde ambitie en maatregelen. Gemiddelde mogelijkheid voor eigen energieopwekking (pv), zoek ruimte voor energieopslag. [leefbaarheid voorrang op productie]
- hoge ambitie en stevige maatregelen. Tevens hier hoogste potentiële energieopbrengst op kavels mogelijk (pv-panelen), zoek ruimte voor energieopslag [productie voorrang op leefbaarheid]

Ontwikkelvelden binnen industrieterrein van provinciaal belang

Ontwikkelvelden binnen huidig gebied van provinciaal belang, die op termijn onder voorwaarden kunnen transformeren buiten deze richtlijnen om, of die op termijn mogelijk buiten deze contour vallen (grens schuift geleidelijk een stukje op)

- koppelkansen stad aan havenzijde en diverse economie met kennis en bedrijvigheid; maakt levendigheid en knooppuntontwikkeling mogelijk
- minder kans op hinder aan stadszijde
- minder ruimte voor zwaardere havengebonden bedrijvigheid en circulaire economie

Ontwikkelvelden die op termijn kunnen dienen voor het provinciaal belang, met bijbehorende zware milieucategorie (4+, liefst 5+)

Verdichten van het gebouw programma in het gebied, met mate van verdichtingsambities in schaal 1 - 4 (van: 'zeer beperkt' tot 'hoogstedelijke dichtheid'). Zoeken naar mogelijkheden om gebouwd programma te stapelen en meerlaags op te lossen en streven naar meervoudig ruimtegebruik van buitenruimten

NS-station Beverwijk als hart van knooppuntontwikkeling: maximale potentie van functiemenging en verdichting binnen 300-500m en in mindere mate binnen 1.200m t.b.v. de 10-minutenstad

Zone voor aanvullende of alternatieve langzaamverkeerroute door kavels heen

- kansen om elders geen langzaamverkeerroute in te passen (dus ruimte voor groen, kavels, verkeer)
- meer passanten langs bedrijf; potentiële klandizie
- medewerking nodig van eigenaren om land publiek toegankelijk en veilig te maken en openbare ruimte te onderhouden. Alternatief: grondvererving gemeente

Vergroende zones op kavels om groenopgaven in te passen

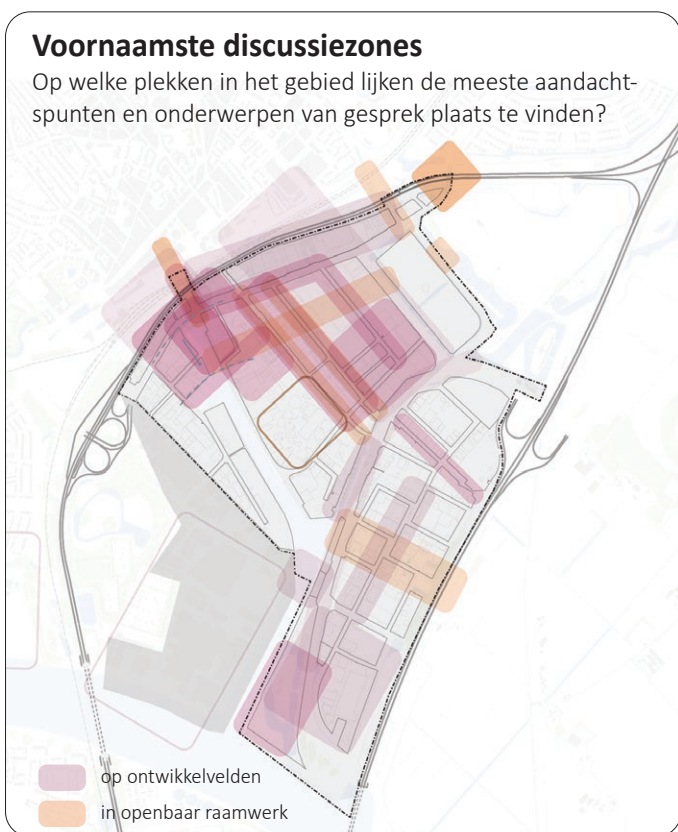
- ruimte voor ecologische verbinding en schaduwrijke routes
- meer ruimte in openbaar profiel voor mobiliteit, verblijfskwaliteit en kavels & leidingen
- grondeigenaar moet akkoord gaan
- deze ruimte kan niet bebouwd worden

3.4 SPELREGELKAART: BELANGRIJK OM IN GEDACHTEN TE HOUDEN

Om het gesprek over de toekomst van het gebied beter vorm te geven, zijn enkele handreikingen opgesteld die bij het gesprek op tafel kunnen worden gelegd. Het gaat om:

A. een soort heatmap, die schematisch aangeeft waar de meeste opgaven en richtlijnen lijken samen te komen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de ontwikkelvelden en het openbaar raamwerk.

B. Enkele rijtjes die helpen met het focussen op de belangrijkste opgaven, urgenties, kansen, knelpunten en bronnen. Per categorie is een handzame top-5 opgesteld, met willekeurige volgorde.



Top-5: stapelgebieden opgaven

- zone Viaductweg & Kop van de Haven
- Parallelweg
- Industrierweg
- Bazaargebied
- Wijkermeerweg

Top-5: eerste stappen, urgente opgaven

- verbeteren routes langzaam verkeer
- leefomgeving gezonder maken
- woningopgave met bijbehorende voorzieningen en banen
- energietransitie
- vergroening (icm klimaatadaptatie) van kavels en aangename routes

Top-5: koppelkansen

- aanpassen en verbreden Industrierweg: groene margezone haven & stad en verblijfszone, route langzaamverkeer
- collectieve lokale voorzieningen
- meerlaags en meervoudig ruimtegebruik
- knooppuntontwikkeling met veel verschillend programma op loopafstand (afstandverkorting o.a. door passerelle)
- vergroening; natuur, koeling, waterberging

Top-5: consequenties

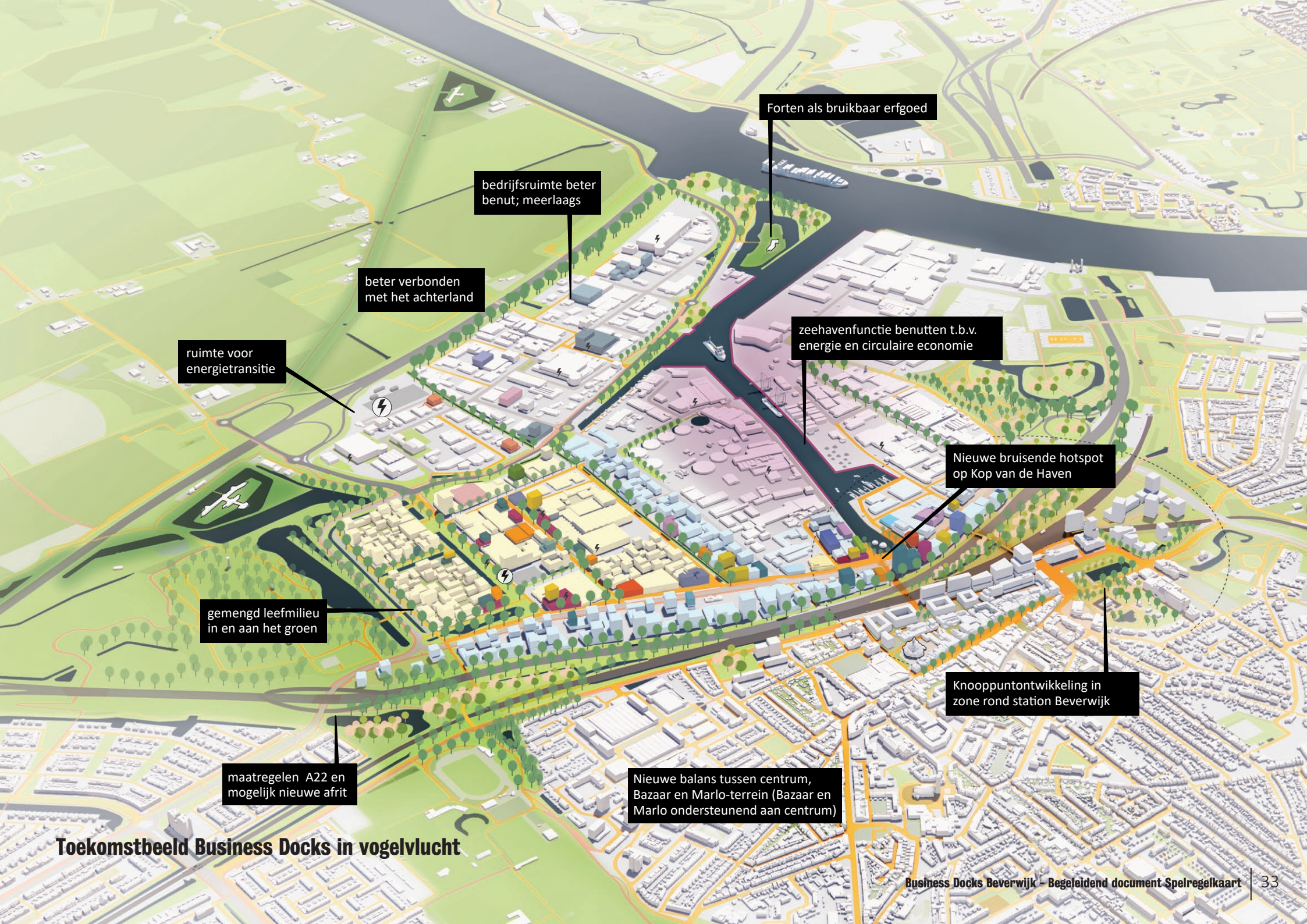
- ruimtebeslag programma openbare ruimte (o.a. bomen, kabels) past soms niet binnen profielbreedte; kiezen of verbreden
- geen nieuwe afrit A22: De Meerlanden betekent geen autovrije Viaductweg
- wonen aan de Industrierweg; beperkte milieucategorieën in havengebied
- 1^e fase wonen vereist verbondenheid (m.n. langzaamverkeer) en voorzieningen
- Voldoende gezondheid bieden voor wonen

Top-5: uitdagingen

- opschuiven contouren 'geluidsproductieplafonds'
- slimme situering milieucategorie 4+
- huidige initiatieven komen niet in buurt van eindbeeld (afspraken maken over doorontwikkeling naar 2040-2050)
- kabels en leidingen als knelpunt voor scheepvaart en evt brug
- RWZI in potentieel zeehavengebied

Top-5: waardevolle documenten

- Omgevingsvisie Beverwijk
- Ontwikkelperspectief NZKG
- Nota Zeehavens
- gezondheidsrapport GGD Kennemerland
- Ontwikkelperspectief Noord-Holland Zuid / Verstedelijkingsagenda MRA



Forten als bruikbaar erfgoed

bedrijfsruimte beter benut; meerlaags

beter verbonden met het achterland

zeehavenfunctie benutten t.b.v. energie en circulaire economie

ruimte voor energietransitie

Nieuwe bruisende hotspot op Kop van de Haven

gemengd leefmilieu in en aan het groen

Knooppuntontwikkeling in zone rond station Beverwijk

maatregelen A22 en mogelijk nieuwe afrit

Nieuwe balans tussen centrum, Bazaar en Marlo-terrein (Bazaar en Marlo ondersteunend aan centrum)

Toekomstbeeld Business Docks in vogelvlucht

4. Uiteenzetting Spelregelkaart

4.1 INTRODUCTIE SPELREGELKAARTEN

Veel kwaliteiten en waarden in de spelregelkaart worden toegekend aan ruimten op een groot plangebied. Daarin kunnen niet alle informatie en spelregels worden weergegeven. Daarnaast kan er aan de hand van verschillende ambitieniveaus worden ontwikkeld in verschillende deelgebieden. In dit hoofdstuk bieden we meer diepgang en nuance van de richtinggevende kaders van de spelregelkaart. Om de spelregels beter uit te leggen zetten we ze in themalagen uiteen en lichten we de regels beknopt toe.

De integrale spelregels worden nader toegelicht aan de hand van de volgende vier themalagen:

- landschap
- mobiliteit
- levendige gezonde stad
- circulaire economie en brede welvaart

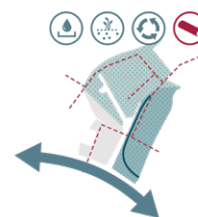
In de volgende pagina's worden deze 4 thema's voor zowel openbaar raamwerk als ontwikkelvelden in kaart gebracht.

De principes zijn ook te relateren aan de 4 themalagen, zoals hiernaast te zien is.

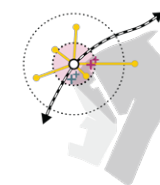
Verder kijken we ook naar de deelgebieden die te onderscheiden zijn in het plangebied en benoemd in de spelregelkaart ontwikkelvelden. Per deelgebied wordt een aanvullende omschrijving gegeven en een ambitieniveau voorgesteld.

Met beeldvorming maken we beter inzichtelijk wat het beoogde toekomstbeeld kan zijn. Dit gebeurt met referentiebeelden en principediagrammen van deelgebieden en specifieke plekken in het gebied.

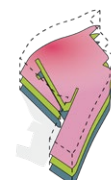
landschap



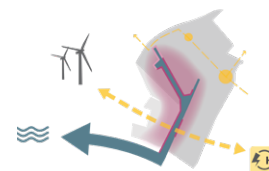
mobiliteit



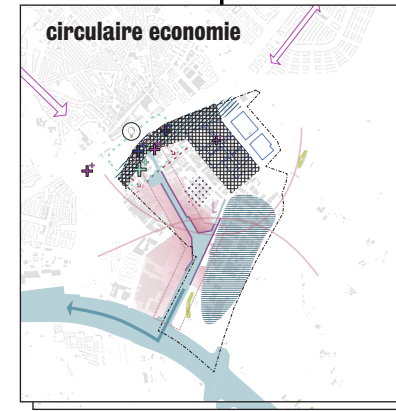
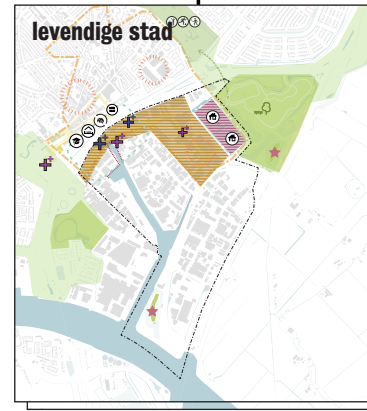
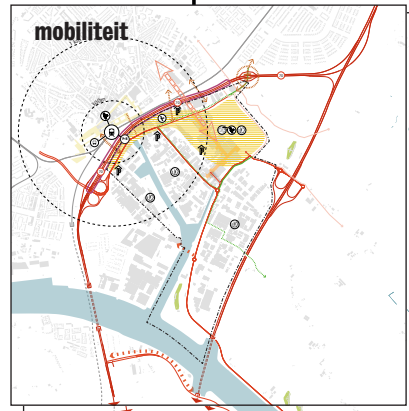
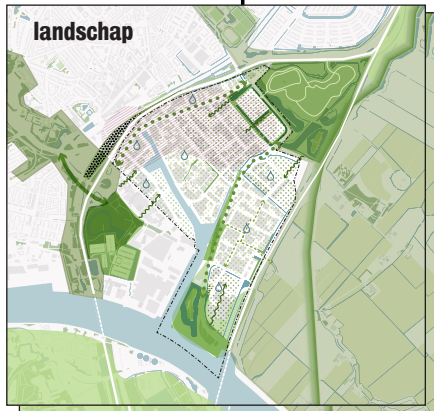
levendige stad



circulaire economie



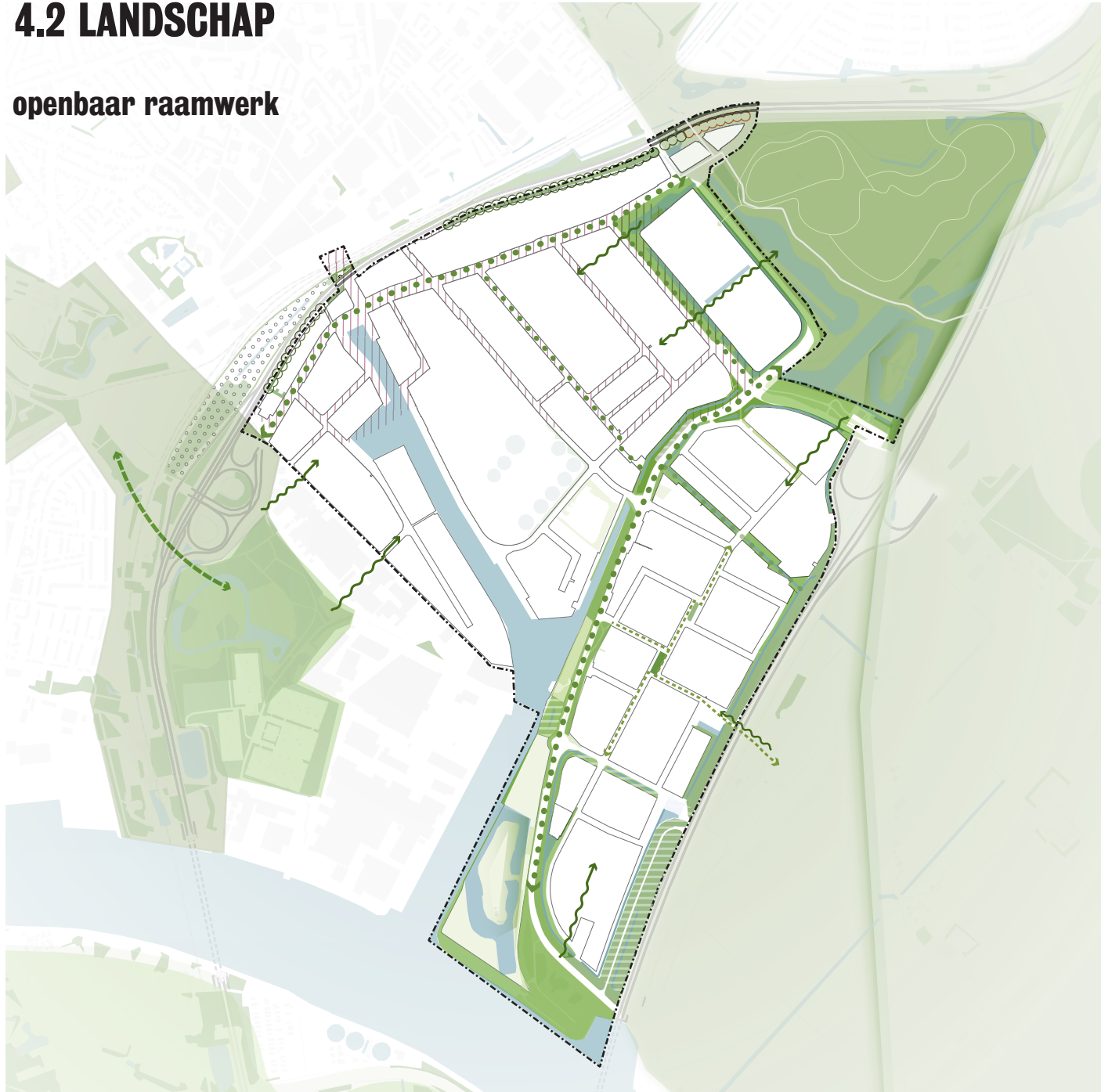
Overzichtsmatrix van de principes geordend per thematische planningslaag



De twee integrale spelregelkaarten worden uiteengesplitst in kaarten op thematische planningslaag (zowel voor openbaar raamwerk als ontwikkelvelden)

4.2 LANDSCHAP

openbaar raamwerk



-  bestaand groen in gebied versterken en multifunctioneel gebruiken: ecologisch en klimaatadaptief (no regret) en verbeterde verblijfskwaliteit (comply-or-explain) op plekken waar vooral veel mensen langs bewegen. Volop ruimte voor waterbuffering om 60-80mm 24 uur vast te kunnen houden
-  Stelling van Amsterdam; bijdragen aan het etaleren van dit werelderfgoed in het landschap en betere bereikbaar/toegankelijker maken
-  Verminderen hittestress, door vergroten schaduwrijkheid, verdampingsmogelijkheden en natuurlijke air conditioning (wind door stad)
-  Maak mogelijk dat aangrenzend groen vanuit het gebied kan infiltreren. Maak 'stapstenen' of routes mogelijk voor verplaatsing van flora en fauna.
-  Sterke doorgaande groenverbinding realiseren ter verbinding van groengebieden. Ruimte voor volwassen groen maken, met veel schaduwwerking (routes met focus op langzaam verkeer: 40% boomkroondekking) en buffercapaciteit waar mogelijk
-  Versterken groen langs routes die deelgebieden dooraderen
-  zichtbare bomenstructuur langs snelweg zoveel mogelijk behouden
-  uitdaging bomenstructuur langs snelweg combineren met evt nieuwe op/afrit A22. (regel: bereikbaarheid hier boven groen)
-  groenzone met reservering voor eventueel toekomstige inrichting voor verkeersontsluiting; rekening houden met mogelijke nieuwe ontsluitingsroutes bij inrichten profiel en aangrenzende bebouwing. inzetten op behoud van groen tot evt mobiliteitsdiscussie ca 2040)
-  plangrens projectgebied
-  INVLOEDSGEBIED: Park- en recreatiegebied aangrenzend aan en in het plangebied als vitaal onderdeel van verlevendiging van Business Docks. Investeren in de kwaliteit en diversiteit van het groen voor mens en natuur.
-  INVLOEDSGEBIED: Kans op nabijgelegen recreatief groen onderzoeken: verkennen mogelijkheden Spoorpark (tussen spoor en A22) inrichten voor natuur, klimaat maar ook voor mensen. Aandacht voor toegankelijkheid en sociale veiligheid in het gebied.
-  INVLOEDSGEBIED: Groen achterland voor recreatie, sponsgebied in waterhuishouding en landbouw
-  INVLOEDSGEBIED: Groene scheggen door stedelijk weefsel tbv leefbare stad en sportprogramma voor omliggende wijken
-  INVLOEDSGEBIED: mogelijke landschappelijke verbinding door infrabundel ter versterking van groene scheg

ontwikkelvelden



-  Bestaande groenstructuren op/aan kavels behouden, versterken
-  Zoekgebied ruimtelijk inpassen groenstructuur op kavels tbv leefbaarheid en ecologisch netwerk
-  groengebieden in openbaar gebied
-  Wateropgave op kavel: piekwater vasthouden. Waar mogelijk grijswater systeem toepassen. Piekneerslag van 60-80mm 24 uur kunnen vasthouden op eigen kavel (in reservoirs, bij/in gebouw, of op terrein in wadi of vijver).
Kavels aan oppervlaktewater kunnen deels vasthouden, deels direct op water spuien indien het het milieu niet schaadt
-  Verminderen hittestress op uitgeefbaar gebied, focus op de kavels waar de meeste mensen bewegen/verblijven.
Sterk verminderen in deelgebied Bazaarstad en Overgangzone, in beperkte mate op business park, vrij beperkt in havengebonden gebied (hier met name waar hittestress al een probleem is (zie analyse).
Vergroten onverhard en schaduwrijk oppervlak, verdampingsmogelijkheid op, om en aan het gebouw vergroten.
-  Zeer groene kavels als onderdeel van groene scheg. Maximaliseren van groenoppervlak en biodiversiteit in het onbebouwd vlak, maximaal oppervlak voor groen op en aan gebouwen nastreven.
aandeel onverhard oppervlak: min. 60%
-  Sterk vergroenen van de kavels en bebouwing (als no regret strategie). Inzetten op groot groen, ook op daken en decks: forse grondpakketten mogelijk maken.
aandeel onverhard oppervlak: min. 50%
-  Vergroenen van de kavels en bebouwing. Inzetten op groen op en aan gebouwen.
aandeel onverhard oppervlak: min. 30%
-  Vergroenen van de kavels en bebouwing
Aandeel onverhard op kavels min 15%, in leefbare zones
wind tussen gebouwen mogelijk maken in ontwikkelingsplannen



De spelregels zetten in op een klimaatadaptief gebied. Aangezien het grondwaterpeil hier hoog is, zal infiltratie slechts beperkt zijn. Er wordt dus ingezet op het vasthouden van hemelwater en waar mogelijk hergebruik in grijswatersystemen. Het merendeel van het hemelwater zal op de kavels moeten worden opgevangen en vastgehouden. In stedelijke gemengde gebieden is breed inzetten op oppervlaktegroen eigenlijk een 'no regret'; hier kan de klimaatopgave dus voor een groot deel op maaiveld worden georganiseerd. In gebieden met veel vraag naar verhard oppervlak, zoals het havengebied, zullen technische oplossingen (bijv. reservoirs en pompen) een grotere rol spelen. Een nadere uitwerking zal meer leidraden moeten geven aan de ambities.

Er is behoefte aan meer groen in het gebied. Niet alleen voor de nodige ecologische verbindings- en verblijfs waarde, maar ook t.b.v. de gezondheid. Om deze efficiënt te bevorderen wordt in de openbare ruimte ingezet op vergroening op de routes die het meest intensief door voetgangers en fietsers worden gebruikt.

De royale groenvoorzieningen zijn vooral aangrenzend aan Business Docks te vinden, met o.a. het Aagtenpark. Een kwaliteitsslag geven aan dit park is dus essentieel voor het aanbod van groene recreatieve ruimte nabij woningen. De verbindingen vanuit Business Docks naar deze aangrenzende gebieden moet goed verzorgd zijn.

Bomen dienen als 'multitool'. Ze houden water vast en bieden habitatruimte, verminderen hittestress door onder meer schaduw bieden en verdamping. Verder kunnen bomen ook in bepaalde mate dienen als geluidsdemper en zetten ze uiteraard CO₂ om in O₂. Keerzijde is dat bomen wel de nodige ruimte nodig hebben. Boomwortels en kabels en leidingen gaan moeilijk samen; ze vragen beiden om hun eigen ruimte. Als men beide wil inpassen in dezelfde openbare ruimte, is dus een aanzienlijke ruimtereservering nodig.

Belangrijkste eisen en ambities

Uitgangspunt / eis

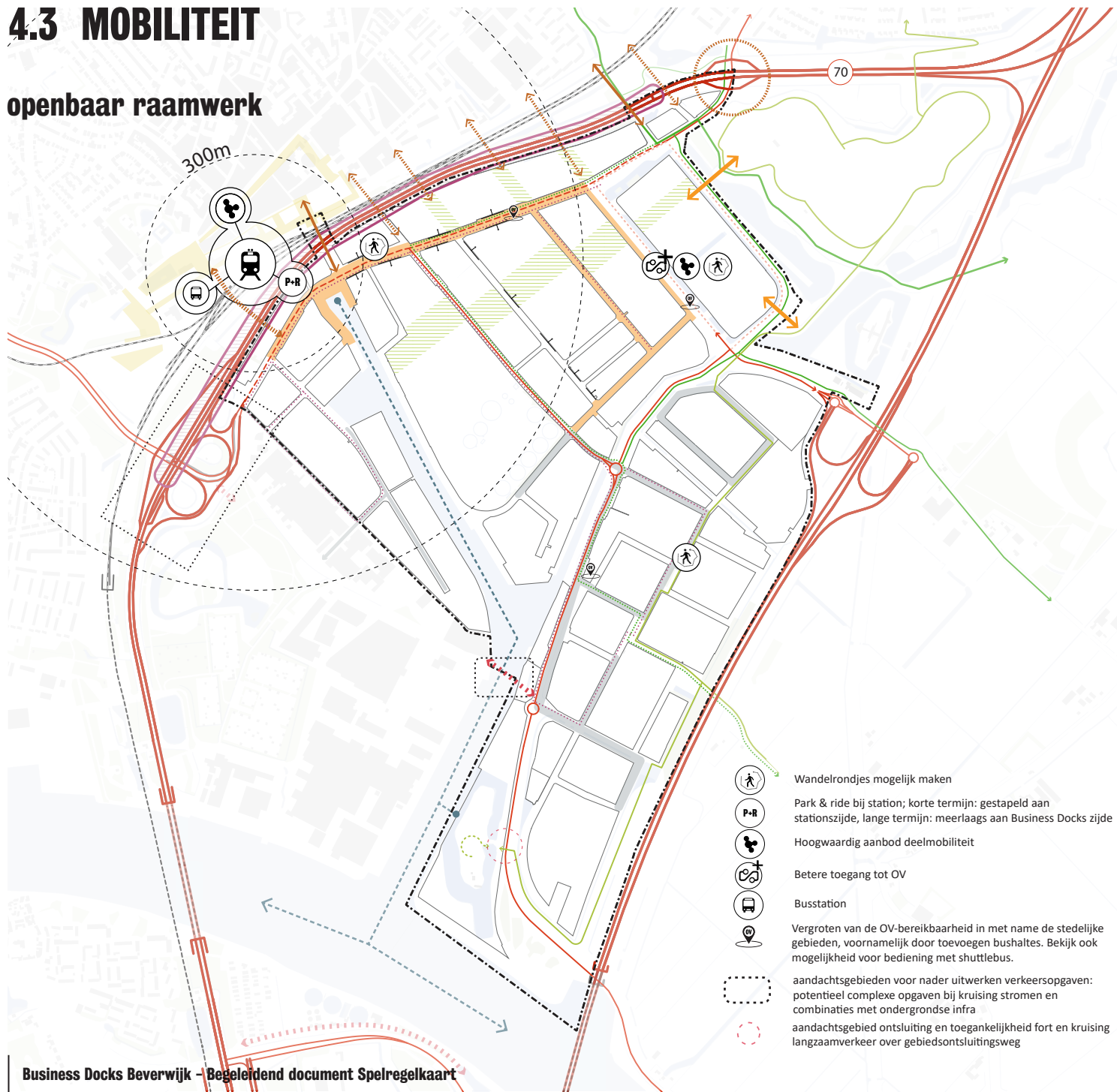
- Vanuit iedere woning zijn minimaal 3 bomen zichtbaar en is binnen 300m afstand een groene schaduwrijke plek in de stedelijke ruimte van tenminste 200m² aanwezig en/ of een groenblauwe structuur van >1 hectare. (Groennormen in de stad en omgeving: een verkenning vanuit de wetenschap Snep, R.P.H. & Goossen C.M, 2021).
- In 2050 is min. 10% boomkroondekking op gebiedsniveau gerealiseerd. (EU norm) en overige 20% is voorzien voor lagere vegetatie (Snep, R.P.H. & Goossen C.M, 2021).
- Er staat zelfs bij hevige buien nooit meer dan 30cm water op het maaiveld (t.b.v. toegang hulpdiensten).

Ambitie

- 75 m² groen per woning/huishouden (Snep, R.P.H. & Goossen C.M, 2021).
- Boomkroondekking: streef naar 30% boomkroondekking met bomen met voldoende ondergrondse ecologische connecties op gebiedsniveau (Snep, R.P.H. & Goossen C.M, 2021). Streef naar 40% boomkroondekking ter plaatse van langzaamverkeersroutes (Sporbeeld, 2023). Zorg voor ruimte voor bomen om volwassen te worden en gezond te blijven. Hou hiervoor rekening met een leeftijd van 40-60 jaar en een diameter van 10m en voorkom belasting binnen een straal van 2m rond bomen door verharde oppervlakken en/of verdichting.
- Minimaal 50% van het oppervlak van een perceel is intensief groen (inclusief (dak)tuinen en/of groene gevels).
- Bij gebouwgebonden groen een volwaardige bodemlaag gerealiseerd, met bergingscapaciteit van 70mm/uur of meer en sturing of begrenzing van de afvoer op 2 of 3 mm/ uur (Stowa, 2015).
- Maak gebieden rainproof. Hou hierbij voor openbare ruimte rekening met 150 mm/uur. Dit maakt gebied 'zeer klimaatbestendig' volgens classificatie Stichting Rioned (2017); niet-vitale infrastructuur kan onderbouwd afwijken na risico-analyse tot een minimum van 120 mm/uur.

4.3 MOBILITEIT

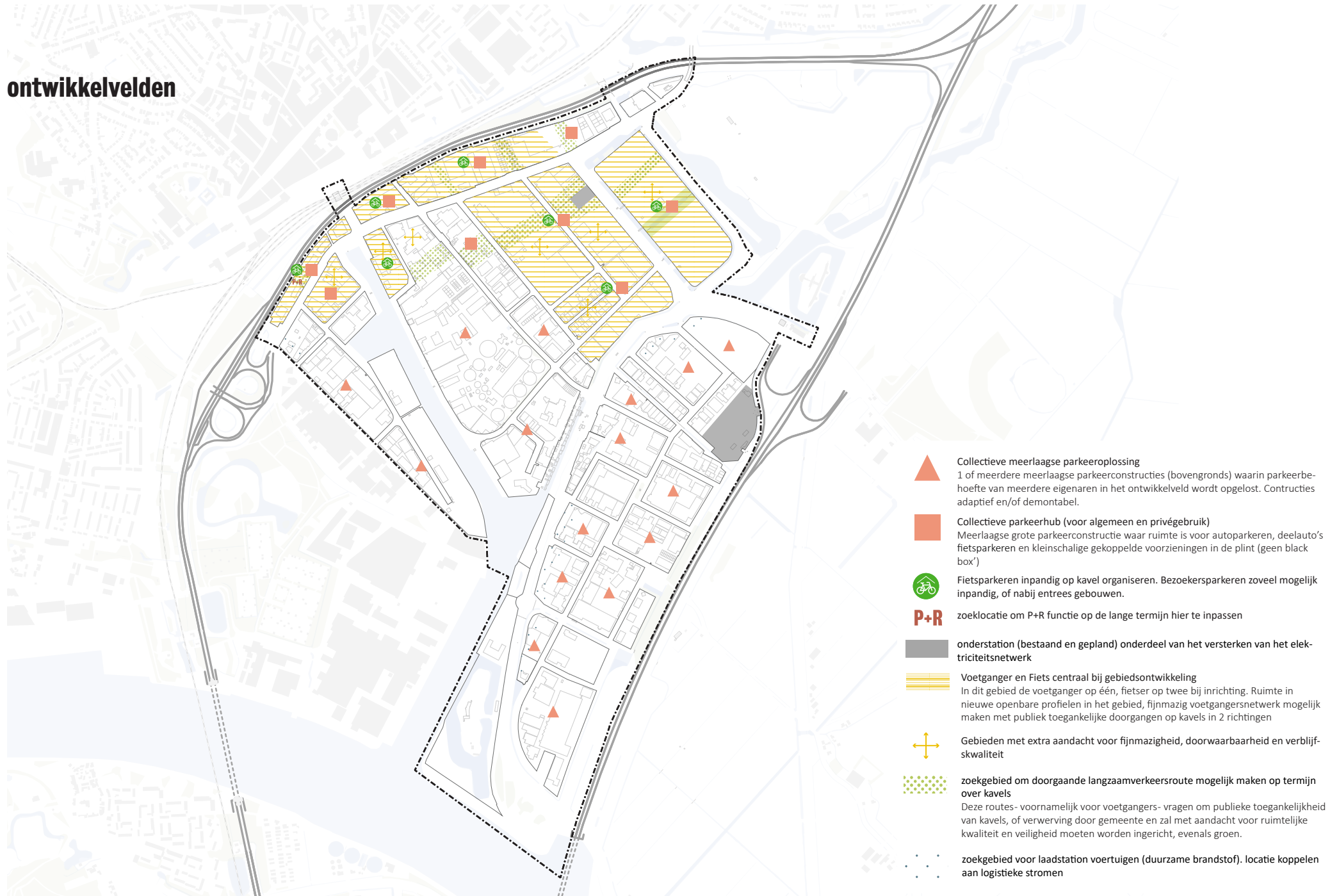
openbaar raamwerk

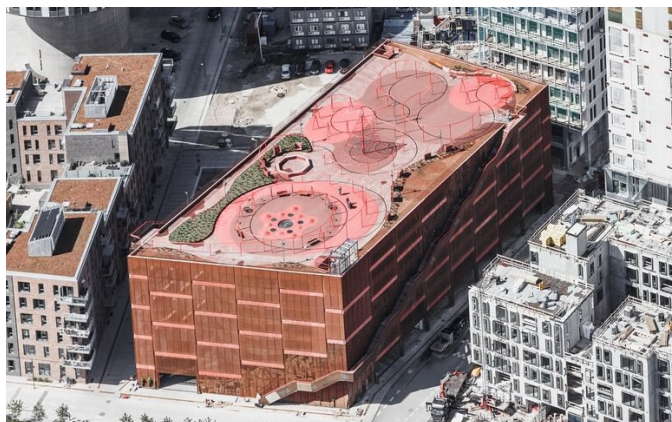


- openbaar gebied met nadruk op voetgangers en fietsers bij (her)inrichting (houd rekening met 2x2m fietspad en min. 5 & 2,5m breed voetpad)
- openbaar gebied met nadruk op faciliteren van logistieke stromen (grote voertuigen); aandacht voor kruising met langzaamverkeer en draaicirkels bij (her)inrichting
- zoekgebied voor openbaar toegankelijke route door ontwikkelvelden t.b.v. versterken fijnmazigheid langzaamverkeersnetwerk
- profielbreedte openbare ruimte verbreden: van publiek naar privaat eigendom, of strook langs kavel privaat toegankelijk maken
- route en aanlanding watertaxi (onderzoek doen naar mogelijkheden op termijn)
- mogelijk maken van recreatieve wandelroutes, verbonden met routes door omliggend groen. stimulering van gezondere levensstijl (lunchrondjes e.d.)
- versterken van fietsroutes door gebied tbv versterken relatie stad en achterland en stimuleren van bewegen. Aansluiten op omliggende fietsnetwerken, verkeerveiligheid en doorfietsmogelijkheden vergroten
- twee mogelijke routes voor ontsluitingsweg tussen Parallelweg en Noorderweg; meenemen in ontwikkelstrategie voor Bazaarterrein met belanghebbende partijen aan tafel. Korte- en lange termijnoplossing denkbaar
- Mogelijke routes voor aanvullend collectief vervoer (zoals shuttle busjes) tussen station en delen van Business Docks (stimuleren: met OV naar werk)
- Rijkswegen A9 en A22 blijven belangrijke ontsluitingsroutes voor de regio
- Secundaire wegen, inclusief N-wegen; hoofdonsluiting Business Docks en doorgaand verkeersroute
- Secundaire wegen, mogelijk afwaarderen in licht van verstedelijkingsbeweging gebied. Te bestuderen in brede scope van verkeersnet en lange termijn (stapsgewijs tot na 2050)
- spoorwegen
- onderzoeken van de mogelijkheden voor nieuwe verkeersverbinding buiten plangebied en op lange termijn; bijdragen aan oplossingsrichting ontlasting verkeersdruk in Business Docks (o.a. studie traject Velsertaverse, die mogelijk aantakt op rotonde Kanaalweg/Beveland en (water)toegang tot de haven kruist)
- nieuwe langzaamverkeersverbindingen met omliggend groen mogelijk maken
- zoeklocaties voor mogelijke nieuwe langzaamverkeersverbindingen tussen stad en Business Docks tbv onderlinge verbondenheid. Inzetten op tenminste 1 (no regret) of 2 (comply/explain) nieuwe verbindingen
- kwaliteitsimpuls bestaande verbinding (Viaductweg), inzetten op afwaarderen naar een langzaamverkeersverbinding (geen auto meer; allen hulpdiensten)
- Nieuwe aansluiting op A22 maken van De Meerlanden, als belangrijke verbetering van gebiedsontsluiting; randvoorwaardelijk voor afwaarderen Viaductweg naar langzaamverkeersverbinding. Alleen inpasbaar bij snelheidsverlaging A22. Minimale inzet: op-/afrit zuidwaarts, in beide richtingen indien haalbaar.
- Afwaarderen deel van A22 naar een 70 km/u weg, t.b.v. gezondheid, aantakking stedelijk verkeersnet en reductie barrière stad-haven. Geen gelijkvloerse kruisingen mogelijk t.b.v. doorstroom.

- Wandelrondjes mogelijk maken
- Park & ride bij station; korte termijn: gestapeld aan stationszijde, lange termijn: meerlaags aan Business Docks zijde
- Hoogwaardig aanbod deelmobiliteit
- Betere toegang tot OV
- Busstation
- Vergroten van de OV-bereikbaarheid in met name de stedelijke gebieden, voornamelijk door toevoegen bushaltes. Bekijk ook mogelijkheid voor bediening met shuttlebus.
- aandachtsgebieden voor nader uitwerken verkeersopgaven: potentieel complexe opgaven bij kruising stromen en combinaties met ondergrondse infra
- aandachtsgebied ontsluiting en toegankelijkheid fort en kruising langzaamverkeer over gebiedsontsluitingsweg

ontwikkelvelden





Om het gebied in de toekomst goed bereikbaar en gezonder te maken, zal mobiliteitstransitie nodig zijn. Om de gezondheid te bevorderen zal het mobiliteitssysteem schoner en efficiënter moeten. Hierbij zijn afspraken met provincie en rijk nodig. Om de beperkte ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten, wordt op bepaalde routes sterk ingezet op ruimte-arme modaliteiten, namelijk lopen en fietsen. Op de kavel wordt ruimte bespaard door het parkeren collectief en meerlaags op te lossen.

Door meer langzaamverkeerverbindingen tussen Business Docks en de stad wordt het gebied beter bij de rest van Beverwijk betrokken. Een goed loop- en fietsnetwerk kan voor veel dagelijkse bewegingen gefaciliteren, aangezien veel bestemmingen binnen Beverwijk op loop- of fietsafstand liggen. Met meer verbindingen en zo direct mogelijke routes kan deze afstand verder verkort worden. Ook verbindingen naar naar omliggende parken en het groene achterland (met bijbehorende paden) worden verbeterd.

Door elk deelgebied worden veilige routes nagestreefd, zodat we zoveel mogelijk adressen in Business Docks prettig met de fiets bereikbaar maken (inclusief de 'zware' industriekavels); een goed en gezond alternatief voor de auto voor menig woon-werkverkeer.

Het station wordt beter bereikbaar door een nieuwe toegang aan de Business Docks zijde, via een voet/fietsverbinding over de infrabundel heen. De bestaande route via de Viaductweg wordt verbeterd en geschikter voor lopen en fietsen. Een volledige herinrichting naar lopen en fietsen (dus geen auto's meer) kan alleen als er een nieuwe op-/afrit naar de A22 wordt gerealiseerd bij De Meerlanden. Deze kan er alleen komen als de snelheid op de A22 wordt verlaagd. Dit is een lang gekoesterde wens van de gemeente, maar is voorlopig nog niet iets dat concreet gaat spelen.

De routes tussen station, Kop van de Haven en de Bazaar/Bazaarstad zullen de voornaamste routes voor

langzaamverkeer in het gebied zijn. Op deze routes zal dus ruimte hiervoor worden gezocht. Logistiek blijft belangrijk in het gebied. Daarom doet de spelregelkaart ook een voorzet voor routes in het raamwerk die juist goed ingericht zijn op logistieke bewegingen met vrachtwagens. De routes bedienen met name het westelijk deel en het havengebied.

Het ruimtelijk inpassen van alle verkeersstromen kan door, slim/meervoudig ruimtegebruik binnen het profiel van de openbare ruimte, de openbare ruimte verbreden of stromen ontvlechten over verschillende routes in het raamwerk.

Door aantrekkelijke alternatieven voor de auto aan te bieden, zal deze minder snel gebruikt worden. Dit, tezamen met collectieve gestapelde parkeeroplossingen, zorgt voor minder ruimtebehoefte voor mobiliteit en dus meer ruimte voor bijv. bedrijvigheid, groen, energietransitie en recreatie.

Met de transformatie naar een centrumstedelijk gebied, met bijbehorende parkeernormeringen en (gebouwde) parkeeroplossingen en een groter bedieningsgebied van het station zal er ook gesproken moeten worden over bijpassende parkeerregimes in zowel projectgebied als invloedsgebied (zie H 1.1)

Belangrijkste eisen, ambities

Uitgangspunt/eis of 'no regret'

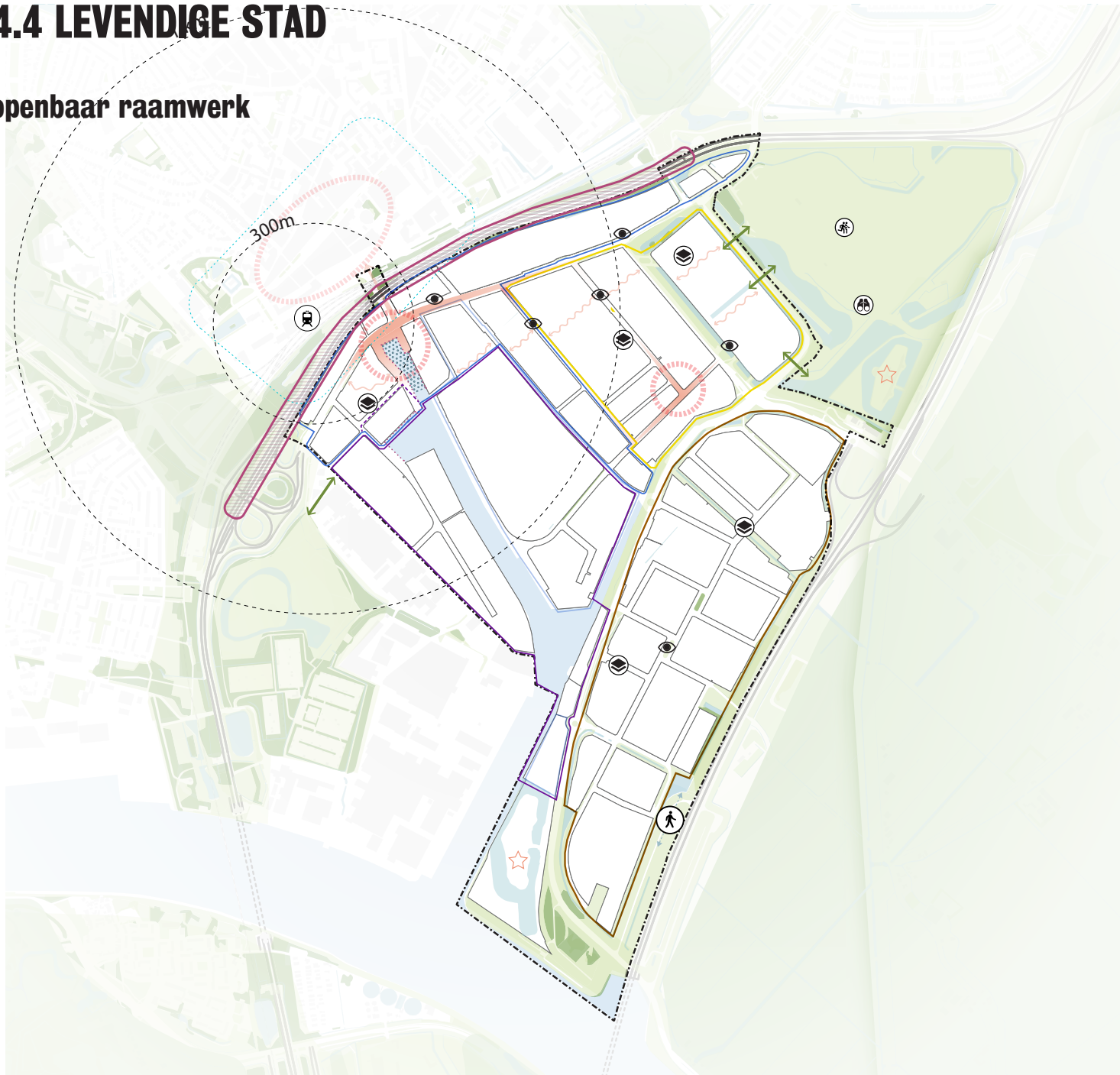
- aansluiting op A22: no regretmaatregel is een op-/afrit naar zuidzijde; 'comply or explain' voor een op-/afrit naar noord- & zuidzijde
- Verminderen overlast A22 door snelheidverlaging (70 km/u) en geluidswerende maatregelen (zoals mogelijk stiller asfalt). De A22 blijft ongelijkvloers kruisen, zodat het als backup-verbinding voor de A9 kan blijven dienen.
- Collectieve parkeeroplossingen voor autoparkeren in het gehele gebied, voor fietsparkeren geldt dit vooral in de centrumstedelijke zone
- ruimte voor voetpaden in Wijkermeerpolder; verbeteren veiligheid zwaar verkeer en looproutes, waarbij ontvlechten systemen kansrijk lijken

Wensen

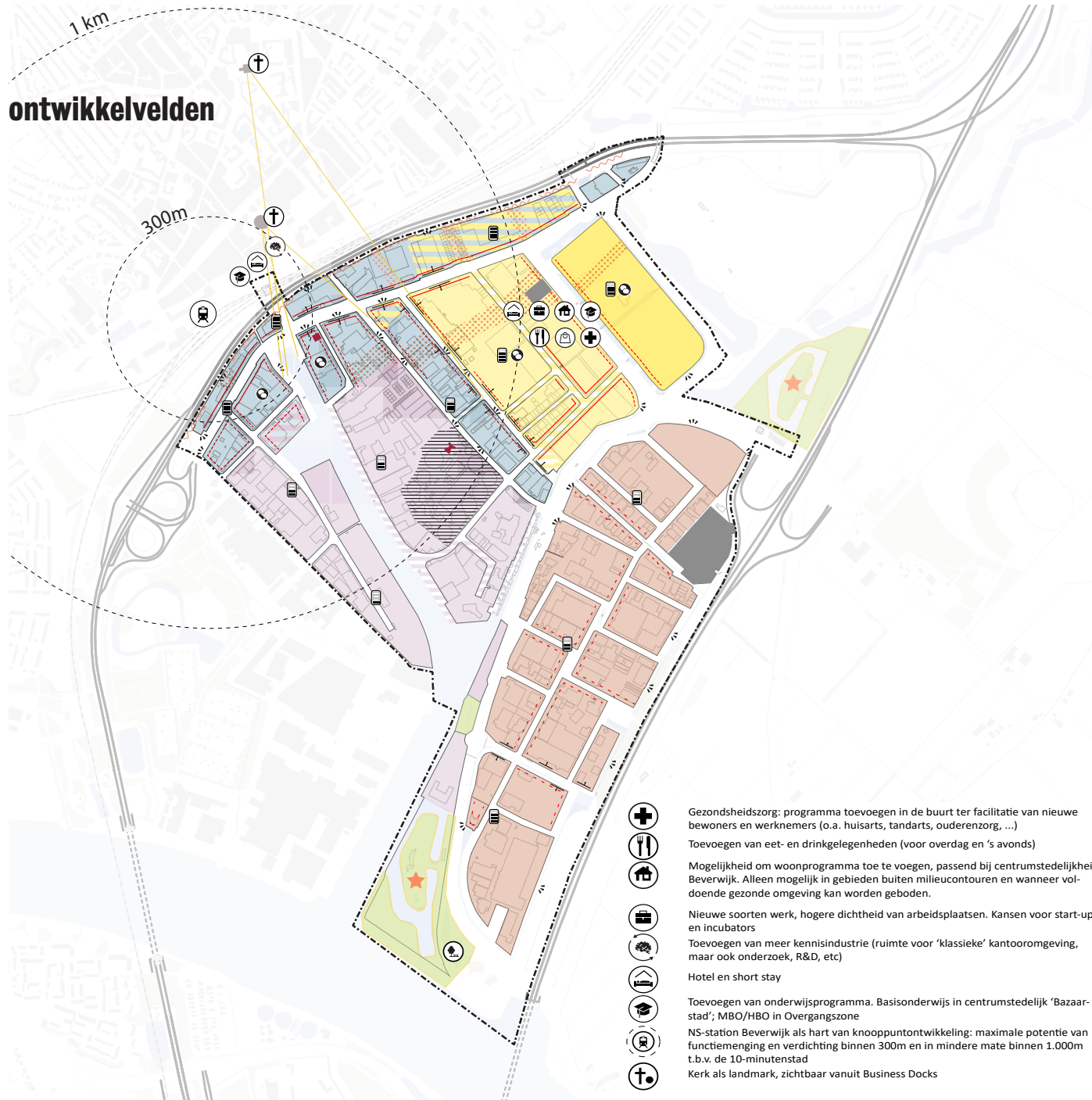
- beter OV, meer en frequenter busvervoer (na verwachting gekoppeld aan ontwikkeling Bazaarstad)
- Verbeteren langzaamverkeer routes; nieuwe routes toevoegen m.n. de parken en een interwijk / oostelijke stationsentree
- naast snelheidverlaging van de A22 inzetten op 30km/u-zones ter verbetering van gezondheid (geluid en luchtkwaliteit), doorstroming en verkeersveiligheid
- aanbod van deelmobiliteit in elk deelgebied, maar met name in de centrumstedelijke gebieden
- Haven geschikt maken voor grotere schepen (is ook verkeer!), onderzoeken of er ook stromen voor pleziervaart en watertaxi ingepast kunnen worden
- Laadinfrastructuur voor elektrisch vrachtverkeer
- faciliteren vrachtverkeer; extra aandacht voor opstelplekken voor laden & lossen

4.4 LEVENDIGE STAD










openbaar raamwerk



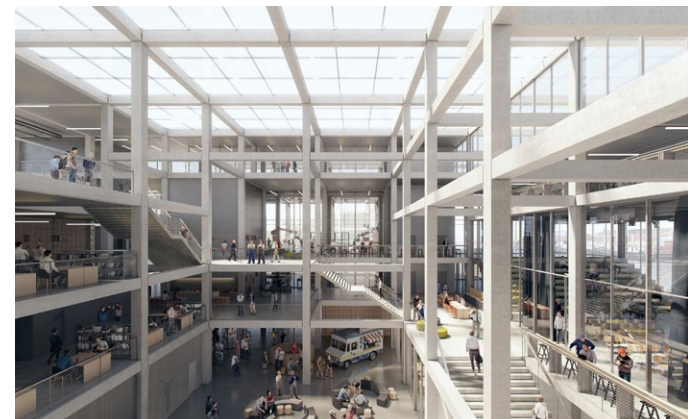
- Recreatief groen: kwaliteitsimpuls om beter te benutten voor mens en natuur. Onderbrengen van deel van de recreatiebehoefte benodigd voor nieuwe bewoners Business Docks
- Gemengd stedelijk gebied met mogelijkheden tot wonen: inzetten op autoluwe, groene buitenruimte, met plekken voor ontmoeting, recreatie en bewegen. Extra aandacht voor de overgang openbaar-privé, plinten en ogen op straat
- Overganggebied tussen stad en industriegebied, dat zich als bruisende werkstad profileert. Openbare ruimte faciliteert gebalanceerde verkeersstromen (zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer) en stimuleert levendigheid en kruisbestuiving tussen bedrijven en kenniscentra
- Havengeoriënteerd gebied. Ingericht op verplaatsen, laden en lossen van goederen. Verbeteren leefklimaat waar wenselijk (bijvoorbeeld koelte waar relatief veel mensen moeten werken)
- Business park met grote logistieke component. Verbinding met snelweg A9 en stad/TATA van belang. Openbare ruimte mitigeert belangen van grote voertuigen en die van gezonde levensstijl van werknemers
- Kansrijk gebied om als innovatiedistrict in te richten; gemengde kenniseconomie en maakindustrie, multimodale bereikbaarheid, levendigheid en stadscentrum nabij
- Bruisend gebied. Voetgangersgebied (Kop vd Haven, Bazaar) of ruim baan voor voetgangers (langs Parallelweg), veel interactie tussen gebouw en openbaar gebied en gezonde buitenruimtes om te verplaatsen en te verblijven
- Reduceer de hinder van verkeer (geluid, trillingen en emissies) tbv de volksgezondheid. Denk aan maatregelen: geluidsscherm, stil asfalt, gereduceerde snelheid, milieuzones verkeer
- Leefbare kade: benut de relatie met het water voor niet-industriële activiteiten.
- Interactie met het oppervlaktewater, onderzoek mogelijkheden voor drijvend programma op het water tbv levendigheid en gebiedsprofilering
- verbindingen tussen plangebied en omliggend recreatiegroen verbeteren tbv stimuleren gezonde levensstijl
- beter zichtbaar en bereikbaar maken van historische Forten Stelling v Amsterdam
- hotspot, centraliteit: hoge concentratie van mensen mogelijk en hoge mix en dichtheid van voorzieningen
- aandacht voor ogen op straat tbv verbetering van de veiligheid van het openbaar raamwerk
- hardloopondjes door buurt mogelijk maken
- NS-station als hart van knooppuntontwikkeling zien: gebied van 300m de voetganger op één (no regret), in een straal van 1000m inzetten op langzaamverkeernetwerk en aantrekkelijke/levendige routes
- Beoogde locatie uitkijktoren in Aagtenpark; op kruising van landschap, Bazaarstad, snelweg en langzaamverkeer verbindingen. Op fraaie en logische manier inpassen, voor maximaal rendement en belevingswaarde (bij voorkeur op een hoog punt in het park met uitzicht over stad, landschap en zelfs duinen. Gemaakt van duurzame materialen.
- loopvriendelijke routes tussen bedrijvigheid door
- meervoudig ruimtegebruik in openbaar gebied t.b.v. omliggend programma en algemeen welzijn mens en dier; op korte en lange termijn



ontwikkelvelden

-  Gezondheidszorg: programma toevoegen in de buurt ter facilitatie van nieuwe bewoners en werknemers (o.a. huisarts, tandarts, ouderenzorg, ...)
-  Toevoegen van eet- en drinkgelegenheden (voor overdag en 's avonds)
-  Mogelijkheid om woonprogramma toe te voegen, passend bij centrumstedelijkheid Beverwijk. Alleen mogelijk in gebieden buiten milieuc contouren en wanneer voldoende gezonde omgeving kan worden geboden.
-  Nieuwe soorten werk, hogere dichtheid van arbeidsplaatsen. Kansen voor start-ups en incubators
-  Toevoegen van meer kennisindustrie (ruimte voor 'klassieke' kantooromgeving, maar ook onderzoek, R&D, etc)
-  Hotel en short stay
-  Toevoegen van onderwijsprogramma. Basisonderwijs in centrumstedelijk 'Bazaarstad'; MBO/HBO in Overgangszone
-  NS-station Beverwijk als hart van knooppuntontwikkeling: maximale potentie van functiemenging en verdichting binnen 300m en in mindere mate binnen 1.000m t.b.v. de 10-minutenstad
-  Kerk als landmark, zichtbaar vanuit Business Docks

-  Gemengd stedelijk gebied
Leefbare mix van wonen, commercie, werken en recreatie. Mogelijkheden tot wonen nabij levendigheid, bedrijvigheid en het open groen. Ontwikkelen in hoge dichtheid met tegelijkertijd leefbare en groen ingerichte openbare ruimtes en kavels. Mix van grove en fijne korrel in bouwmaat. Dakruimte benutten. Geen hinder van milieuc contouren en er kan een voldoende gezonde omgeving geboden worden
-  Gemengd stedelijk gebied, dat op korte termijn al zou kunnen worden ontwikkeld met wonen; geen hindercircels of provinciale claim op dit deel.
-  Overgangsgebied tussen stad en haven: 'werkstad' stedelijke gebieden met gemengd niet-woonprogramma. Ook partycentra e.d. passen goed in deze zone.
Hoge dichtheid, stoer karakter, sterk vergroend, lage tot zeer lage milieucategorieën. Plek voor makers, kennisconomie en vormgeven aan schone nieuwe economische motor met regionale impact. Koppeling met station Beverwijk.
-  Gebied dat kenmerken van het overgangsgebied heeft, maar ook als mogelijk ook als gemengd stedelijk gebied (met ook woonprogramma) kan worden herontwikkeld, mits een voldoende gezonde omgeving geboden kan worden. Hoge dichtheid, stoer karakter, passend bij centrumstedelijke ambities (Omgevingsvisie)
-  Havengeoriënteerd gebied
industrieel gebied met ruimte voor kadegebonden en havengerelateerde bedrijvigheid. milieucategorieën gemiddeld tot zwaar (afhankelijk van afstand tot stedelijk gebied)
-  Overgangsgebied haven - werkstad; op korte termijn havengebied en eventueel pas later deels verkleuren naar werkstad. Deze zone is in te zetten voor bedrijvigheid van provinciaal belang, maar met programma wat vanuit de werkstadgedachte hier zou passen.
-  Business park met grote logistieke component
Ruimte voor logistieke bewegingen, maar ook een aantrekkelijk werkklimaat. Sterk inzetten op verdichten/programmastapelings; collectieve oplossingen kansrijk.
-  Openbaar gebied dat mogelijk privaat bezit kan worden (grondruil) of door private partijen gebruikt kan worden
-  Onderstation elektriciteitsnetwerk (huidig en gepland)
-  Kavels met bedrijfsvoering die hinder / gezondheidsschade in omgeving veroorzaakt: reduceren hinder door aanpassen bedrijfsvoering of naar elders verhuizen, zodat aantasting van de leefbaarheid op een toegestaan niveau is.
-  Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken / gebied; behouden van culturele waarde door slim te gebruiken voor het publiek
-  Door kernteam aangewezen gebouwen met historische of architectonische meerwaarde; bij herontwikkeling op waarde schatten
-  Recreatiegebied
-  Mogelijk gebied dat als innovatiedistrict kan worden aangemerkt; menging van kennis, maakkracht, verblijfskwaliteit en goede verbondenheid
-  Geluidswerende maatregelen aan gebouwen nodig. Tevens bebouwing die bijdraagt aan geluidswerende barrière tussen geluidsbron (infrastructuur) en leefbaar gebied
-  Locatie in het zicht: aandacht voor beeldkwaliteit bebouwing en inrichting kavel
-  Zichtlijnen ter versterking band Business Docks en stad: nader bestuderen wat de maximale bouwhoogte mag zijn of andere vereisten tbv zichtbaarheid kerktorens stad. Verder bouwhoogten gekaderd door bezonningseisen, windhinder, voldoende licht/lucht ertussen en niet hoger dan de Grote Kerk (72m). De bereikte dichtheid die wordt gecreëerd biedt voldoende leefbaarheid en brengt de bereikbaarheid niet in de knel
-  Teruglegging van grens bebouwbaar vlak icm publiek toegankelijk maken onbebouwde kavelrand (tbv meer ruimte voor langzaamverkeer)
-  Zeer groot aandeel (indicatie: >60%) van de plinten is als (inter)actieve plint vormgegeven (tbv levendigheid en sociale veiligheid)
-  Gemiddeld aandeel (indicatie: 20-60%) van de plinten is als (inter)actieve plint vormgegeven
-  Laag aandeel (indicatie: 5-20%) van de plinten is als (inter)actieve plint vormgegeven
-  Zone voor aanvullende of alternatieve langzaamverkeerroute door kavels heen t.b.v. extra langzaamverkeerroute door het gebied. Echter, vraagt medewerking eigenaar voor publieke toegankelijkheid en aangename en veilige inrichting.
-  Verdichten van het gebouwd programma in het gebied. Mate van verdichtingsambities in schaal 1 - 4. Zoeken naar mogelijkheden op programma te stapelen en meerlaags op te lossen en meervoudig ruimtegebruik van m² vloeroppervlak als buitenruimte
-  Gebieden inrichten met aandacht voor ontmoeting en interactie; hoge verblijfskwaliteit
-  Winkelen en soortgelijk commercieel programma (GDV en ook PDV)
-  Recreatiegebied: zeer groen, schaduwrijk, ruimte om samen te komen, ruimten voor rust en stilte. Ervaring van natuur, stimuleren van beweging tbv gezondheid en welzijn



In heel Beverwijk is het een uitdaging om gezonde leefomgevingen te realiseren; zo ook in Business Docks.

De luchtkwaliteit en geurhinder in Business Docks is deels afkomstig uit bronnen buiten het plangebied. Hierover zal het gesprek op grote schaal en breed verband moeten worden gevoerd. Wel kunnen er voor beperking van hinder uit lokale bronnen voorwaarden worden opgesteld. Denk hierbij aan beperken van geluidshinder en geur. Tegelijkertijd wordt er met toevoeging van groen bijgedragen aan een gezondere omgeving. De compositie van gebouvvolumes draagt ook bij aan een aangenaam microklimaat.

Door bedrijven in de hogere milieucategorieën te slim clusteren en te concentreren, ontstaat een groter gebied dat vrij is van bijbehorende beperkingen.

De ruimte wordt efficiënter gebruikt. Dit kan door de dichtheid te verhogen en/of meerlaagse stadsontwikkeling.

Om ruimtelijke kwaliteit en leefkwaliteit te realiseren worden verschillende deelgebieden onderscheiden die elk hun eigen genuanceerde richtlijnen hebben, beter geijkt op de gebruikers aldaar.

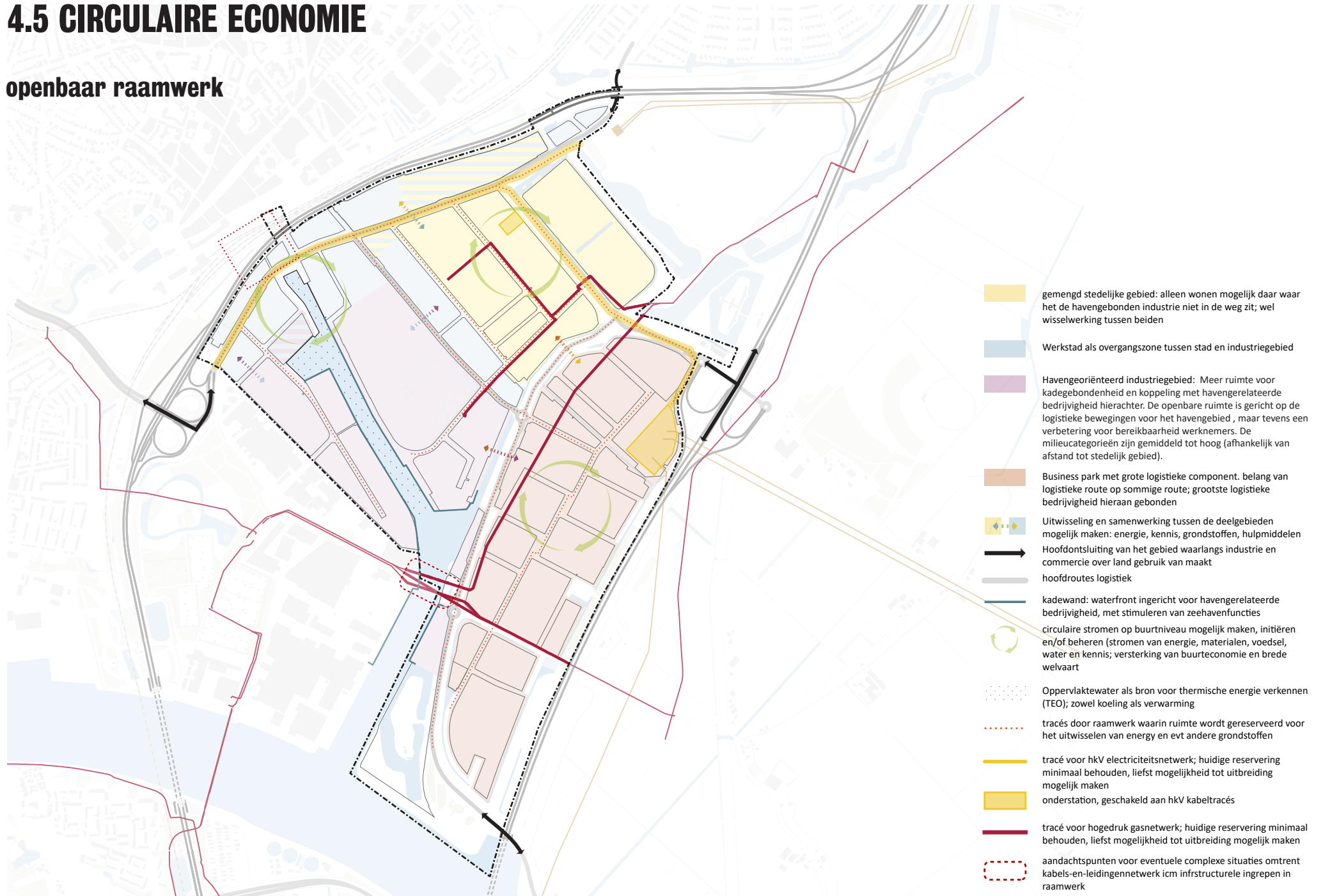
Naast meer arbeidsplaatsen is met name ook de inpassing van woonprogramma een zorgvuldig proces. Woningen vragen om een plek buiten milieucontouren en vragen om bijbehorend voorzieningenprogramma en verbondenheid met de rest van de stad. In een eerste fase, waarbij waarschijnlijk de parkeerterreinen van de Bazaar (P0 en P1) tot gemengd woon-werkgebied worden getransformeerd, is een geïsoleerde enclave een serieus risico. Deze ontwikkeling moet dus hand in hand gaan met goede langzaamverkeerverbindingen naar de stad, station, sportvelden en omliggend groen. Lokaal moet er ook voor de beoogde doelgroepen voldoende worden voorzien in de dagelijkse behoeften, zonder te concurreren met het centrum.

Belangrijkste eisen, ambities

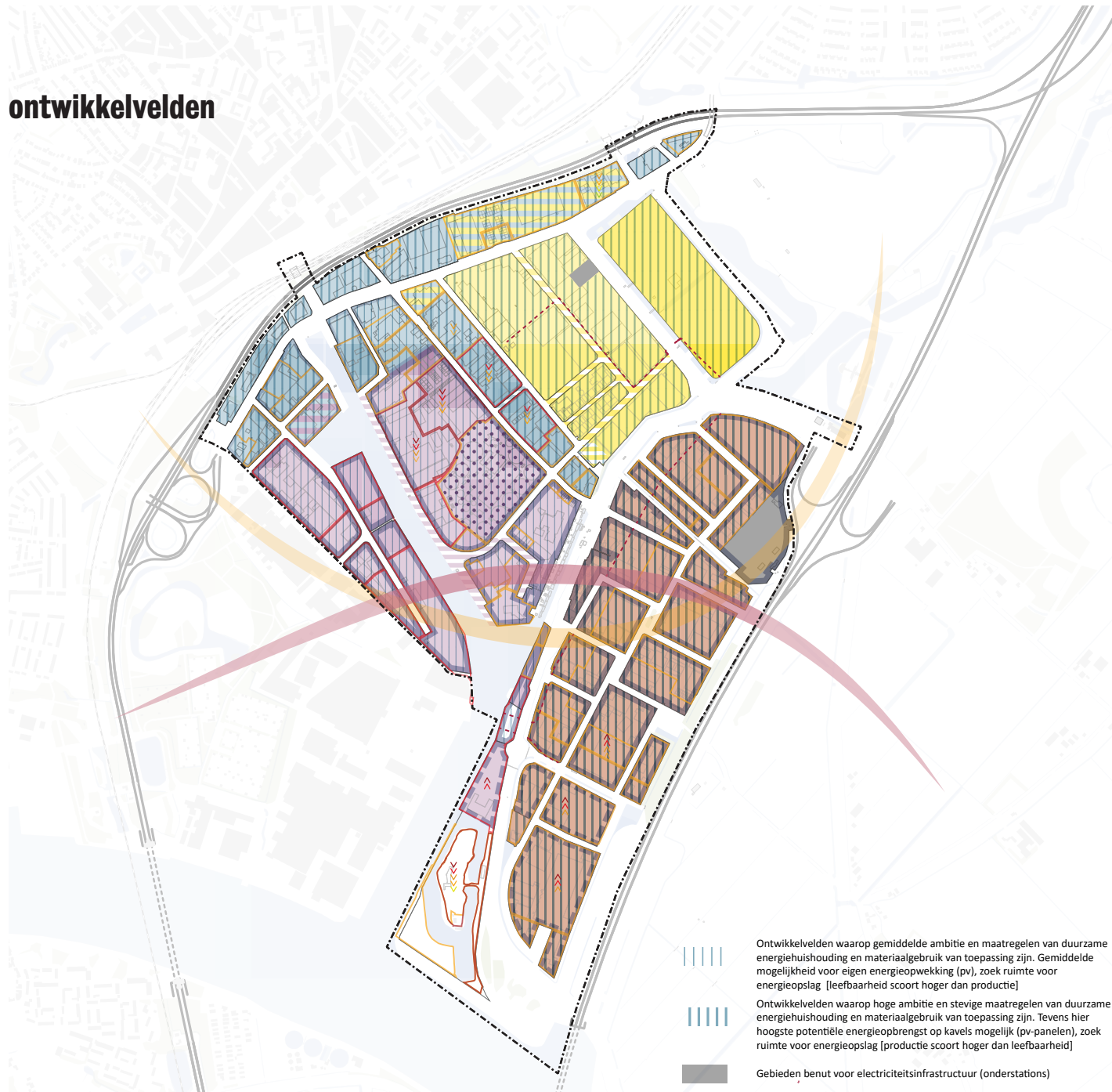
- Langs de aantrekkelijke levendige routes zijn voldoende (inter)actieve plinten. Hier kan je zien wat er achter de gevel plaatsvindt en/of zorgt het programma voor activiteit aan de straat. Dekking van ca. 60%, waarbij de maximale lengte van de gesloten plint maximaal ca. 20m betreft.
- Hanteer een programmamix op blokniveau, passend bij het deelgebied
- Programma voor leisure, sport en spel concentreert zich rond de Parallelweg
- Zorg voor passende maatregelen voor leefbaarheid en een acceptabel gezondheidsniveau, vooral in en om het centrumstedelijk gebied. Houd rekening met geluid, trillingen, externe veiligheid en overwegveiligheid. Zie ook het Besluit Kwaliteit Leefomgeving.
- Situeer bij OV-knooppunten en mobiliteitshubs programma's die goed passen bij de daily urban systems waar deze onderdeel van uitmaken; zij vormen namelijk de belangrijkste startpunten van het voetgangersnetwerk.
- Regisseer in de centrumstedelijke gebieden de beeldkwaliteit met een consistent beeldkwaliteitsplan dat de beleving van de voetganger centraal stelt
- Met name de centrumstedelijke gebieden kennen goede overgangen tussen binnen en buitenruimtes waarmee het buitenseizoen kan worden verlengd. Zorg ook voor directe toegang van woningen naar collectieve ruimtes van het bouwblok. Gebruik van deze ruimtes draagt bij aan spontane ontmoetingen en sociale samenhang.
- Er komt minimaal één maatschappelijke voorziening op buurtniveau in het centrumstedelijke gebied (zoals een buurtcentrum of buurtkamer); een ruimte van ca. 200m².
- Bebouwing maakt goede bezonning mogelijk in binnenterreinen, op gevels en op het raamwerk van openbare ruimtes. (uitgangspunt: tussen 21 maart en 21 september ontvangt >50% van het binnenterrein en geveloppervlak en >75% van het raamwerk van openbare ruimtes minimaal 2uur direct zonlicht).

4.5 CIRCULAIRE ECONOMIE

openbaar raamwerk

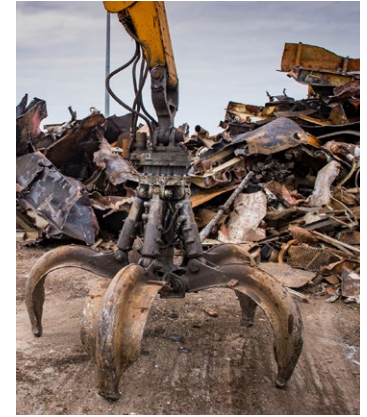


ontwikkelvelden



- Gemengd stedelijk gebied
Leefbare mix van wonen, commercie, werken en recreatie, waarin Bazaar goed tot z'n recht komt. Hogere arbeidsintensiviteit en geen hinder van milieu- contouren door bedrijven in en rondom dit gebied (eerst gedeeltelijk, later volledig). Energieopwekking is gemiddeld, vooral op hoogste daken. Grootchalige ontwikkeling en wisselende ruimteverraag kansrijk voor uitwisseling en opslag van energie.
- Overgangsgebied tussen stad en haven: 'werkstad'
Stedelijke gebieden met gemengd niet-woonprogramma. Plek voor makers, kenniseconomie en vormgeven aan schone nieuwe economische motor met regionale impact en koppeling met station Beverwijk. Energieopwekking op en om gebouwen gemiddeld kansrijk.
- Overgangsgebied tussen werkstad en gemengd stedelijk gebied:
Plek voor makers, kenniseconomie en vormgeven aan schone nieuwe economische motor met regionale impact. Koppeling met station Beverwijk. Op termijn en in delen rekening houdend met nabij wonen; beperking in bedrijvigheid
- Hangegeoriënteerd gebied
Industrieel gebied met ruimte voor kadegebonden en hangegeleerde bedrijvigheid. Milieucategorieën gemiddeld tot hoog (afhankelijk van afstand tot stedelijk gebied). Vormgeven aan circulaire economie en energietransitie en kansrijk voor energie opwekking om gebouwen en eigen terrein, evenals opslag. Nabijheid oppervlaktewater kansrijk voor koeling en verwarming (TEO).
- Gebied dat van haven naar werkstad zou kunnen transformeren en hier meer arbeidsintensieve en schonere bedrijvigheid realiseren
- Business park met grote logistieke component, gestapelde bedrijvigheid, met collectieve functies, zoals parkeren en energieopwekking en uitwisseling; groot dakoppervlak zeer geschikt voor pv. aandacht voor breikbaarheid werknemers. Milieucategorieën van laag gemiddeld tot hoog, met name aan de zuidzijde - op afstand van het woonprogramma ruimte maken voor zwaardere bedrijvigheid.
- openbaar gebied dat mogelijk privaat bezit kan worden (grondruil) of door private partijen gebruikt kan worden; kansen om activiteiten op goter terrein te laten plaatsvinden bedrijvigheid
- Ontwikkelvelden binnen industrieterrein van provinciaal belang ; behouden van zware bedrijvigheid tbv het provinciale - en nationale - belang
- Ontwikkelvelden binnen huidig gebied van provinciaal belang, die op termijn onder voorwaarden buiten deze richtlijnen om kunnen transformeren of die op termijn mogelijk buiten deze contour vallen
- Ontwikkelvelden die mogelijk in de toekomst als onderdeel van het industrieterrein van provinciaal belang kunnen worden opgenomen na zorgvuldig overleg met betrokkenen op zowel lokaal als regionaal niveau.
- Concentratie van bedrijvigheid met lage milieucategorie in gebieden in en om het aangewezen centrumstedelijk gebied
- Concentratie van bedrijvigheid met hoge milieucategorie in gebieden ver gelegen van het aangewezen centrumstedelijk gebied, en meer gekoppeld aan havenactiviteit en circulaire economie
- Ontwikkelvelden waar de milieucategorie moet of kan veranderen. Ofwel sterk afwaarderen, ofwel mogelijkheden op juist zwaardere milieucategorie mogelijk te maken.
- Milieucat. 5.2
- Milieucat. 5.1
- Milieucat. 4.2
- Milieucat. 4.1
- RWZI: veroorzaakt hinder en past op deze locatie niet optimaal in plaatje om hangegebonden bedrijvigheid nabij het water te plaatsen. Studeren op verplaatsen op termijn t.b.v. de havenfunctie en hangegebonden bedrijvigheid
- Bestaande gasleiding over ontwikkelvelden: niet binnen margezones van leidingen bouwen. Bij ontwikkelplannen gesprek voeren over mogelijke verruiming of verplaatsing van leidingtracé
- Ontwikkelvelden waarop lage ambitie en beperkte maatregelen van duurzame energiehuishouding en materiaalgebruik van toepassing zijn

- Ontwikkelvelden waarop gemiddelde ambitie en maatregelen van duurzame energiehuishouding en materiaalgebruik van toepassing zijn. Gemiddelde mogelijkheid voor eigen energieopwekking (pv), zoek ruimte voor energieopslag [leefbaarheid scoort hoger dan productie]
- Ontwikkelvelden waarop hoge ambitie en stevige maatregelen van duurzame energiehuishouding en materiaalgebruik van toepassing zijn. Tevens hier hoogste potentiële energieopbrengst op kavel mogelijk (pv-panelen), zoek ruimte voor energieopslag [productie scoort hoger dan leefbaarheid]
- Gebieden benut voor elektriciteitsinfrastructuur (onderstations)



Business Docks biedt tot op zekere hoogte plek aan de nationale energietransitie; van bedrijvigheid tot infrastructuur. Daarnaast zal de energiehuishouding binnen het gebied verduurzamen. Dit wil zeggen dat er zoveel mogelijk thermische en elektrische energie binnen het gebied wordt opgewekt en er onderlinge uitwisseling wordt georganiseerd. Een hoge ambitie op energieopwekking kan interessant zijn om leverend te worden voor het centrumgebied. Dit draagt bij aan de gemeentelijke doelen om CO2-neutraal te zijn in 2050.

Als onderdeel van het NOVEX-gebied Noordzeekanaalgebied (NZKG) zal in Business Docks ook de druk komen op de ruimtelijke inpassing van de opgaven rond circulaire economie. Business Docks geeft ruimte aan deze vraag; van stedelijk programma tot kavels met hoge milieucategorie. Door meervoudig en meerlaags ruimtegebruik is het mogelijk om meer ruimte te maken voor deze opgaven binnen de gebiedsgrenzen. Het havenbekken wordt optimaal gebruikt voor zeehavenfunctie van het gebied. Hiervoor worden nu al de kades opgeknapt, maar er zal tussen de betrokken partijen een dialoog gevoerd moeten worden over hoe er meer en efficiënter benutte kademeters mogelijk zijn. Het voorstel is om dit samen met Provincie, de gemeente Velsen en de Stichting Business Docks te verkennen.

Om het eindbeeld in de gebiedstransformatie waar te kunnen maken, zal er met partijen met initiatiefplannen afspraken gemaakt moeten worden over hoe aan dit doel kan worden bijgedragen. Zo zal multi-cyclisch gedacht moeten worden; wat kan er in een volgende gebruikscyclus?

Zo kan bijvoorbeeld worden overeengekomen dat een klein bedrijfspand over 10-15 jaar opgetopt kan worden, of dat er wordt geïnvesteerd in collectieve parkeervoorziening, waar omliggende kavels gebruik van kunnen maken.

Op Business Docks zit veel verschillende bedrijvigheid en

er is ruimte om te ondernemen. Met dit in het achterhoofd wordt gekeken naar clustering, zodat efficiëntere bedrijfsvoering en ruimtegebruik mogelijk is (waaronder benutten van de kades, infrastructuur en voorzieningen). Uiteraard is bundeling van hogere milieucategorieën om het elders stiller en schoner te krijgen hierbij ook een belangrijke drijfveer.

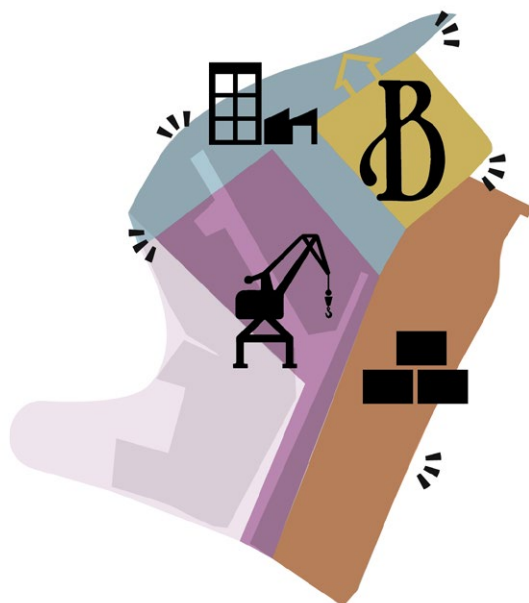
Belangrijkste eisen, ambities

- ruimte voor bedrijvigheid omtrent energietransitie en circulaire economie
- havengebonden activiteiten vinden plaats in het havengebonden gebied; overige activiteiten vinden elders onderdak
- er wordt veel meer energie op de kavels opgewekt. Dit kan via zonnepanelen op het dak of op het kavel.
- onderzoeken en organiseren van collectieve warmtesystemen (WKO, geothermie), inclusief onderlinge uitwisseling tussen vraag en overschot.
- inzetten op er wordt tussen eigenaren onderling ingezet op energieuitwisseling en-opslag.
- met hulp van gemeente en Stichting Business Docks worden 'lokale loops' georganiseerd; niet alleen voor energie, maar ook water, voedsel, gereedschap, mobiliteit en diensten/voorzieningen.
- Ruimte voor versterking van het netwerk t.b.v. de energietransitie op landelijk en regionaal niveau wordt behouden en waar mogelijk/wenselijk versterkt (denk aan ruimte voor trafo's en kabeltracés). De belangen worden afgewogen tegen andere (lokale) belangen zoals groen, infra, bedrijvigheid en verstedelijking. Uitdaging in slimme keuzes maken voor meer ruimte of verschillende routes door het gebied bepalen voor verschillende belangen.

4.6 DEELGEBIEDEN EN AMBITIENIVEAUS

Deelgebieden

Nuance in de spelregels wordt gebracht door gebieden met soortgelijke belangen en ontwikkelrichting als deelgebieden te benoemen. Tevens moet er gesproken worden op welk ambitieniveau de regels worden nagestreefd; hoe hoog leggen we de lat? Om deze nuancelaag te kunnen toevoegen aan het gesprek met de spelregelkaart op tafel, zijn korte beschrijvingen van deelgebieden opgesteld. Dit geeft extra inzicht in de deelgebieden en helpt bij het samen bepalen van het na te streven ambitieniveau om het beeld te realiseren.



Overgangszone werkstad

Havengebonden bedrijvigheid

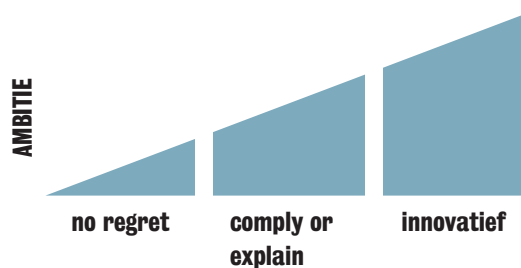
Bazaarstad

Business park - sterke logistiek

Ambitieniveaus

De ontwikkelprincipes voor het gebied zullen in de deelgebieden met verschillend ambitieniveau benaderd kunnen worden. Zo zal in de woon-werkgebieden de ambitie voor inpassing van voetgangers- en groenstructuren hoger liggen dan in het havengebied met zware industrie. Er zijn daarom drie ambitieniveaus benoemd waarop een principe kan worden toegepast en uitgewerkt in de concrete plannen in het gebied. Het bepalen van een ambitieniveau op een bepaald thema of principe draagt bij aan het richting geven van het gesprek over gebiedsontwikkeling.

We onderscheiden de volgende drie ambitieniveaus:

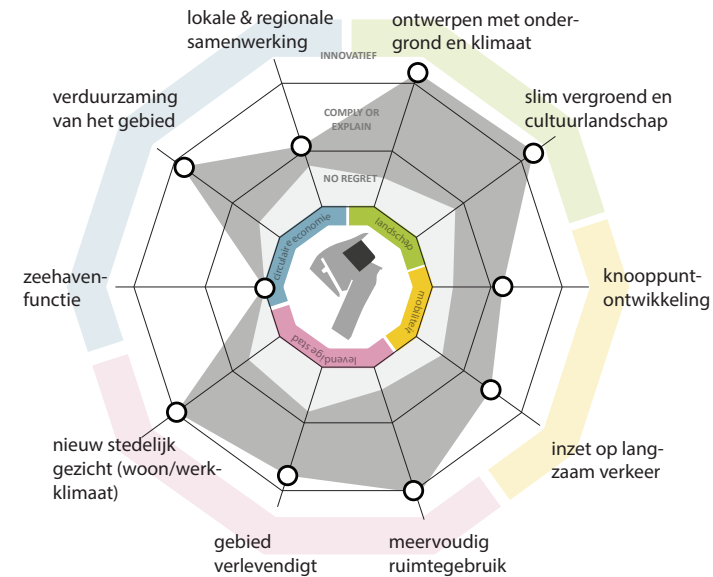


Bazaarstad

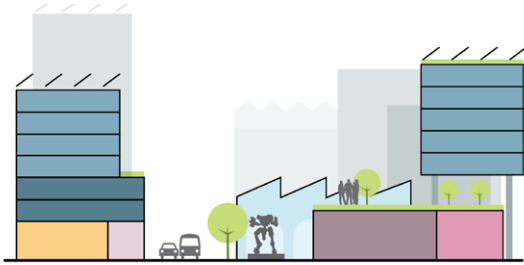


Bazaarstad

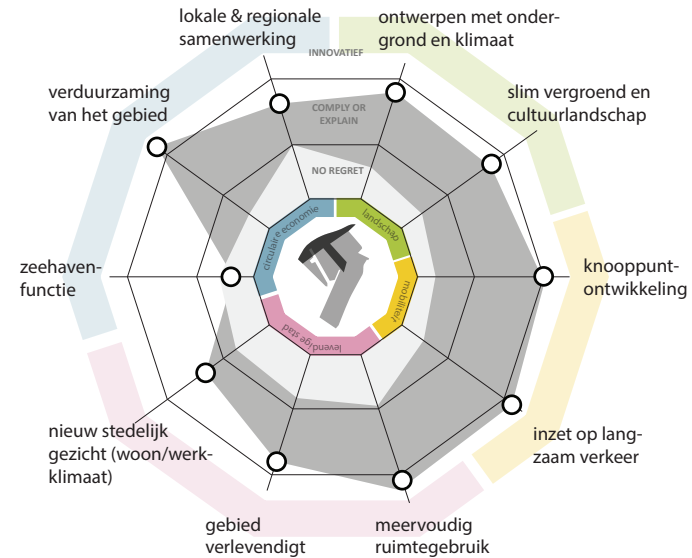
- open verhard terrein transformeert naar groene leefomgeving, waar ruimte is voor urgente woonopgave.
- er ontstaat een gemengd stedelijk gebied met menselijke maat, maar met hoge dichtheid
- gelaagde stad met gestapeld programma en benut dakoppervlak
- wonen mengen met werken en voorzieningen, waaronder De Bazaar; complementair aan huidig centrum
- stedenbouwkundige vormgeving van het gebied streeft naar zoveel mogelijk beperken van de gezondheidsrisico's tbv het leefklimaat
- sterk vergroenen van de openbare ruimte, fijnmazig voetgangersnetwerk, met rust en reuring
- gebied voor groot gedeelte autovrij
- het OV wordt beter benut
- betere verbondenheid met aangrenzend Aagtenpark, groene scheg en stadszijde Beverwijk, zodat goed gebruik kan worden gemaakt van de Beverwijkse voorzieningen en recreatiegebieden
- op gang brengen bezoekersstroom over en weer tussen Bazaarstad en binnenstad en van/naar Wijk aan Zee.



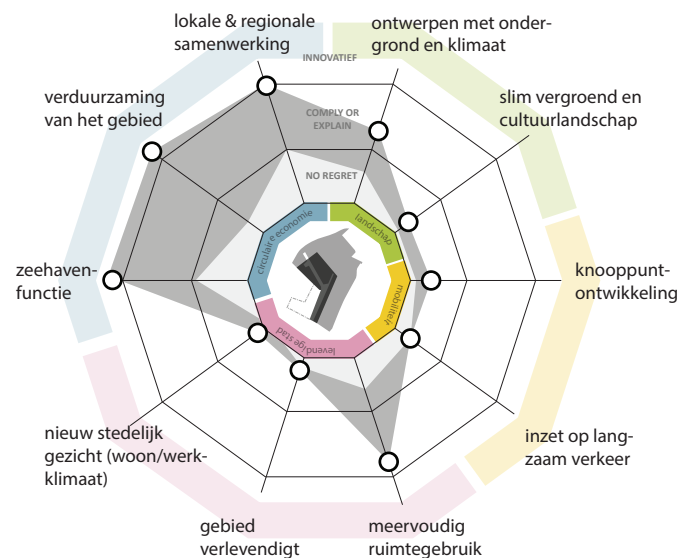
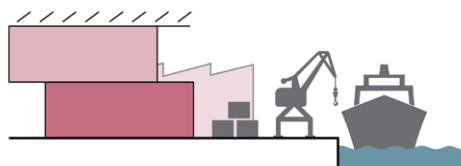
Overgangzone werkstad



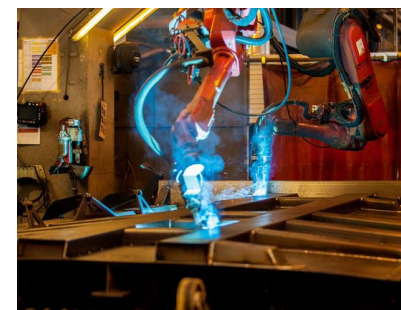
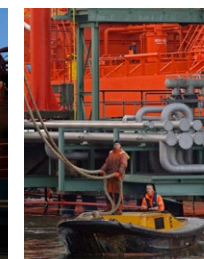
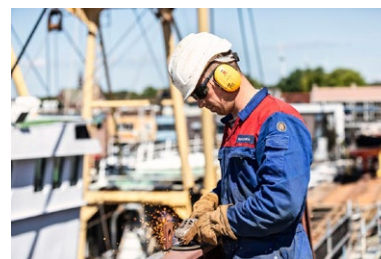
- flink verdichten en verlevendigen
- volop ruimte voor voetganger en fietser, met meer verblijfskwaliteit en goede verbindingen met omliggend fiets- en wandelnetwerk; daarentegen minder ruimte voor de auto (buiten de hoofdaders om)
- sterk vergroenen van openbare ruimte en kavels, met hoge klimaatadaptieve en natuurinclusieve kwaliteiten, waarbij specifieke zones extra hoge ambities kennen
- gemengd divers programma met werken, maken, retail, cultuur, leisure, sport/spel en (appartementen-)hotel
- in principe geen woonprogramma in dit gebied
- gebied waar kenniscluster voor stad en regio zich vormt
- connectie met station en stadscentrum sterk verbeterd (zowel programmatisch als fysiek)
- Kop van de Haven als bruisend brandpunt van het gebied
- In dit deel is het havenbekken bestemd voor recreatie, recreantevaart, overnachten binnenvaart en evt. een watertaxihalte, maar niet voor zeehavenfuncties
- In het gebied ook functies ondersteunend aan zeehavenfunctie, offshore en energietransitie
- als bufferzone beschermt deze zone het woongedeelte van hinder uit haven en van infrastructuur (bufferzone), door wandwerking en absorptie
- uitstraling makerstad en kenniscluster, gebiedsbranding naar spoor en A22
- begrenzing van gebied Provinciale geluidsproductieplafonds behoeft een upgrade



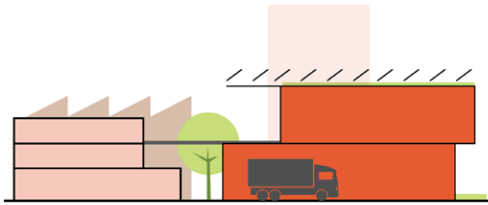
Havengebonden bedrijvigheid



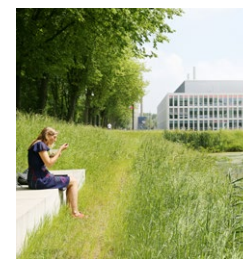
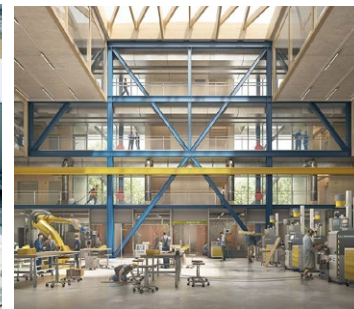
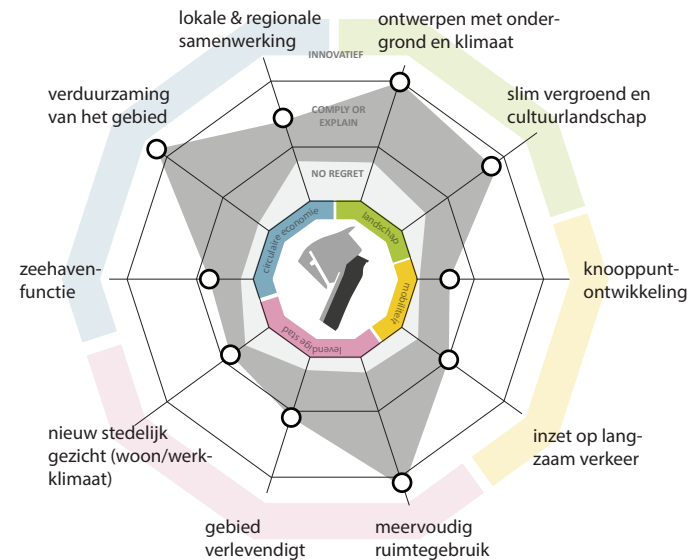
- Geleidelijk toewerken naar alleen havengebonden bedrijvigheid in het gebied. Hierbij worden de kademeters en de zeehavenfunctie maximaal benut en wordt sterk bijgedragen aan de nationale energietransitie en de circulaire economie
- bedrijventerrein van provinciaal belang, maar met verschuiving van zware milieucategorieën verder van stedelijke gebieden af.
- Door kavelruimte beter te benutten, meer vierkante meters voor bedrijvigheid in het gebied.
- Collectief gebruik van functies nastreven (zoals parkeren, kantines en energie), evenals kades
- Beperkte aanpak van openbare ruimte. Beperkt groen en schaduw toevoegen voor werknemers. Groen op daken en gevels veelvuldig toegepast.
- ruimte op kavel en gebouw voor energieopwekking en opslag
- ruimte voor zware logistieke bewegingen
- aandacht voor de veiligheid (o.a. verkeersveiligheid en sociale veiligheid)
- begrenzing van Industrierrein van Provinciaal Belang blijft behouden, maar begrenzing van gebied Provinciale geluidsproductieplafonds behoeft een upgrade (vanwege transformatie groot deel Bazaar en GDV/PDV-cluster in resp. 'Bazaarstad' en Werkstad')



Business park - grote logistieke component



- laaggelegen bedrijventerrein met ruimte voor zowel grote als kleine bedrijven, beperkte GDV/PDV mogelijk
- ruimte voor veel zware logistieke bewegingen en laadinfrastructuur
- vanwege de grote afstand tot de binnenstad en de Bazaar hier ook ruimte is voor de zwaardere industrie
- routes voor logistiek en voetgangers grotendeels gescheiden; ontvlochten systemen
- ruimte voor groen tbv leefklimaat en klimaatadaptatie
- verbeterde verbinding en interactie met Forten van de Stelling van Amsterdam en aangelegen groen en achterland
- ruimte beter benut door meerlaagse bedrijfspanden en loodsen
- parkeren op eigen terrein, zoveel mogelijk collectief en meerlaags opgelost
- sterk inzetten op opwekking van energie op daken, gevels en kavels, ruimte voor opslag en uitwisseling.
- circulair materiaalgebruik
- sterke organisatie voor samenwerking van bedrijven per ontwikkelveld, in o.a. meerlaags collectief parkeren, kantine, energie, klimaatadaptatie, groen en veiligheid
- uitstraling bedrijvigheid/gebiedsbranding naar A9 toe



INVLOEDSGEBIED: Groene scheg en achterland

- belangrijk groengebied in de balans tussen stad en natuur; compenseert het relatief lage aandeel groenoppervlak in Business Docks
- deze gebieden bieden ruimte voor recreatie, bewegen, ontmoeten en dragen bij aan de mogelijkheden voor een gezondere levensstijl voor Beverwijkers. Ruimte voor dergelijke voorzieningen is randvoorwaardelijk bij het realiseren van woningen op Business Docks
- er zijn rechtstreekse voet- en fietsverbindingen van en naar deze gebieden en hun voorzieningen
- de forten worden beter benut en kunnen beter behouden worden door ontwikkeling/exploitatie van dit erfgoed
- als groene scheg biedt het groen nabij de woningen, maar biedt het tevens een groene loper van stad naar wijds achterland.
- het groengebied speelt een rol in het klimaatadaptief en natuurinclusief maken van het gebied en de regio



INVLOEDSGEBIED: Stad en station

- het station is een brandpunt in een aangenaam voetgangersnetwerk, dat naadloos verworteld is met het centrumgebied én Business Docks
- de stationsomgeving en centrumgebied worden meer op de voetganger en fietser ingericht en er is meer plek voor groen. Deze invloedscirkel rond het station ligt ook voor een gedeelte over Business Docks
- met een passerelle krijgt het station een gezicht aan de Business Docks zijde en krijgt de stad een extra langzaamverkeersverbinding over spoor en A22.
- de route tussen station en Bazaarstad zal waarschijnlijk door de onderdoorgang Viaductweg worden vormgegeven en dus als herkenbaar en aangenaam ingerichte route van het stationsplein naar het hart van Bazaarstad lopen.
- voorzieningen Bazaarstad en binnenstad zijn complementair aan elkaar; het is geenszins de bedoeling dat de aantrekkingskracht van de Breestraat e.o. verplaatst naar Business Docks / Bazaarstad, maar juist de kans om te kijken hoe beide zijden van de infrabundel A22 & spoor elkaar aantrekkelijker kunnen maken en versterken.



4.7 INSPIRATIEBEELDEN

Parallelweg t.h.v. Noorderkade

De Parallelweg vormt nu een belangrijke ontsluitingsroute van Beverwijk en Business Docks. Erlangs ligt veel - autogeoriënteerde - commercie (GDV/PDV), dat beperkte interactie met de openbare ruimte heeft.

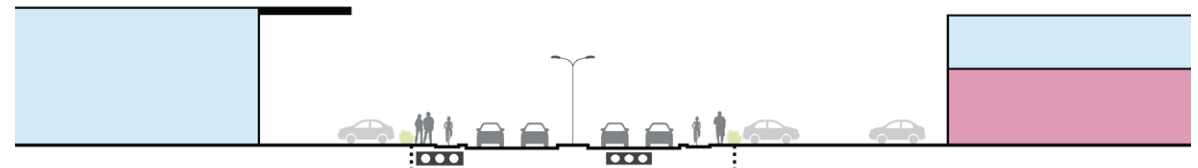
Met name het gedeelte van de Parallelweg tussen station en Bazaar zou gebaat zijn bij betere voorzieningen voor voetgangers/fietsers, groen en betere relatie met aangrenzende bebouwing.

Door het parkeren niet meer aan de straatzijde te organiseren en deze zone van het kavel publiek toegankelijk te maken ontstaat ruimte in het profiel. Hiermee kan de grote stapeling van opgaven beter ruimtelijk worden ingepast. Naast meer ruimte voor voetgangers en fietser, is er tevens ruimte voor schaduwrijk groen nodig (t.b.v. gezondheid en klimaatbestendigheid). Tevens is het ook een belangrijke route voor ondergrondse infrastructuur. Boomwortels gaan slecht samen met kabels en leidingen; beide hebben dus hun eigen ruimte nodig.

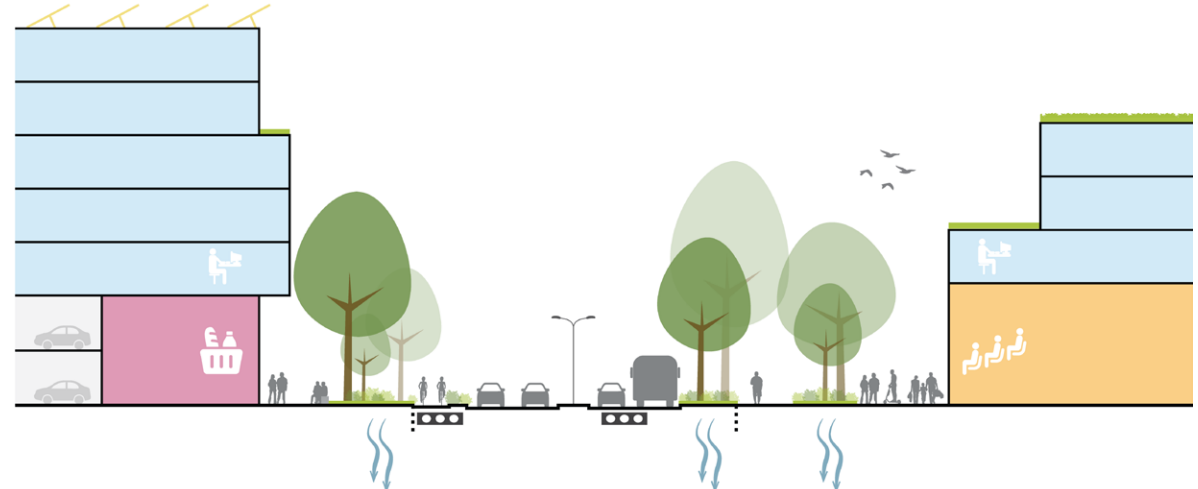
Ter vergelijking: nu beslaat het profiel van de Parallelweg van gevel tot gevel ca 45m; dat is even breed als de Wibautstraat in Amsterdam, waar meer groen en interactie met de



HUIDIGE SITUATIE



MOGELIJK TOEKOMSTBEELD



Kop van de Haven

Dit gebied heeft nu al op diverse plekken verblijfskwaliteit en ruimte voor activiteiten, zoals een sportschool, bowling en 'Beverbeach'. Het gebied zou deze kwaliteiten niet alleen moeten behouden, maar ook uitbreiden, zodat een stoer nieuw hart van het gebied kan ontstaan.

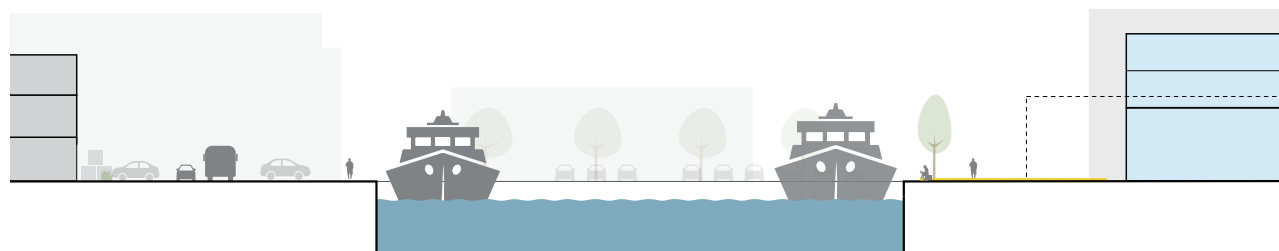
De gemeente zet in op meer verblijfsruimte, meer groen en een verbeterde relatie met het water. Ook kan het wateroppervlak benut worden voor drijvend programma, dat gemakkelijk per seizoen of voor evenementen aangepast kan worden. Denk aan commerciële en culturele activiteiten zoals zomerconcerten, havendagen, Sail, B2B-displays. Eigenlijk een fraai platform waar de potentie van Beverwijk en het haven-DNA geëtaleerd kan worden.

Het zou een voetgangersgebied kunnen worden, dat op veel plekken de toegankelijke ruimte doortrekt de omliggende gebouwen in. Zo ontstaat een gebied met grote interactiewaarde; ruimte voor ontmoeting en hoge verblijfskwaliteit. Dit maakt het aantrekkelijk om onderwijs- en onderzoeksinstituten, co-workconcepten en logies rond dit gebied te vestigen; de schone en slimme facetten van het regionaal profiel (techniek, havengebonden industrie, energietransitie en circulaire economie).

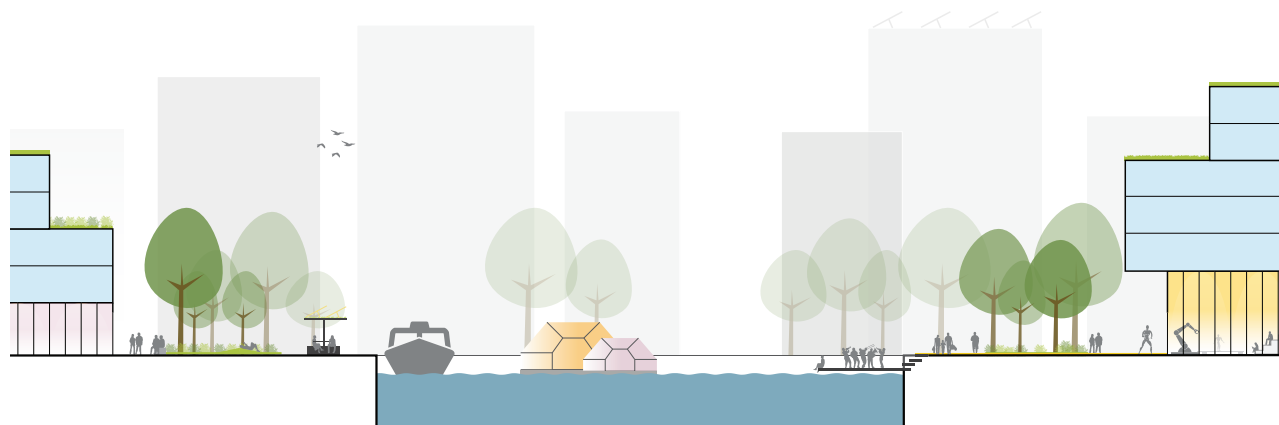
Op korte loopafstand van het station kan een prettig verblijfsgebied ontstaan dat - zeker bij verbetering van de langzaamverkeerverbindingen - als verlengstuk van het voetgangersgebied aan de centrumzijde kan ontstaan. Het gebied vormt de stapsteen tussen station/centrum en het bedrijvige havengebied. Hier kunnen werknemers die met het OV of fiets naar werk reizen, even stoppen voor een snelle versnapering, boodschap, of een kijkje nemen op een evenement dat er aan de gang is. Op een mooie dag strijkt men neer op een terras aan de haven.

Dit alles maakt het gebied tot het kloppend hart van een mogelijk innovatiedistrict.

HUIDIGE SITUATIE



MOGELIJK TOEKOMSTBEELD



Industrieweg en Wijkermeerweg

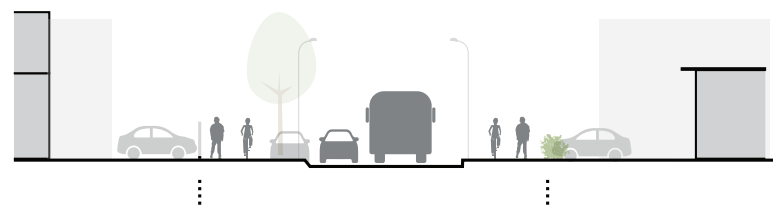
De Industrieweg en Wijkermeer vormen twee belangrijke 'oost-west'-assen door Business Docks. Door deze assen samen in ogenschouw te nemen kan beter besloten worden over o.a. de ruimtelijke kwaliteit, ontvlechten van verkeersstromen, bereikbaarheid van het havengebied en groenverbinding icm ondergrondse infrastructuur. Momenteel zijn beide suboptimaal voor vrachtverkeer en aanliggende bedrijven. Dit moet verbeteren, waarbij we de parallel lopende Industrieweg als kans zien; ook om het fietsverkeer veiliger te maken.

De Wijkermeerweg is nu de ontsluitingsroute door het hart van het gebied. De vele inritten, laad- en losbewegingen én doorgaand fietsverkeer veroorzaken verkeersonveilige situaties. In de toekomst is meer ruimte voor langzaam verkeer en groen wenselijk, maar moet de bedrijvigheid aan de noordzijde van het havenbekken goed bereikbaar blijven. Dat zijn veel opgaven om in het profiel in te passen.

Maar op minder dan 120m afstand loopt de Industrieweg parallel aan de Wijkermeerweg. Deze weg ligt in de luwte en vormt in de toekomst de grens tussen overgangsgebied en gemengd woongebied. De grootschalige herontwikkeling biedt kans om langs de gehele lijn meer afstand tussen havengebied en woongevels te creëren. Dit maakt een breder profiel mogelijk met een publiek toegankelijke zone. Het schept ook ruimte voor lopen, fietsen, groen- en klimaatopgaven. Zeker als de verbinding met de groenblauwe ader in de Wijkermeer kan worden gelegd, ligt hier potentie voor een doorgaande recreatieve route. Het plan van Bazaarstad voor een nieuwe aansluiting op de Noorderweg biedt een opening, maar een tweede kruising kort op de rotonde t.h.v. de Wijkermeerweg is een uitdaging.

Door ook aan de Wijkermeerweg met publiek toegankelijke zones te werken, zou ook dit profiel de gewenste kwaliteit voor doorgaand fietsverkeer (icm groen) en minder inritten verder kunnen worden uitgewerkt.

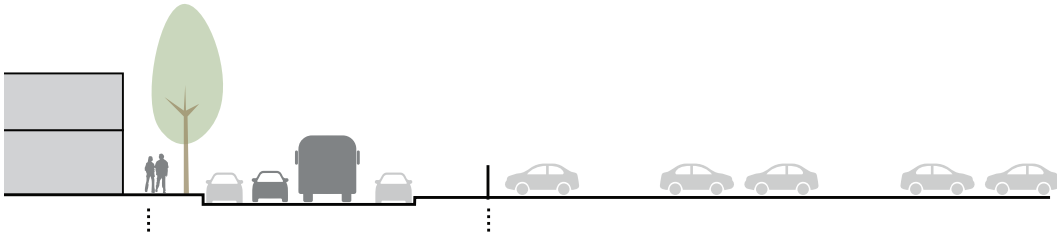
HUIDIGE SITUATIE WIJKERMEERWEG



MOGELIJK TOEKOMSTBEELD WIJKERMEERWEG



HUIDIGE SITUATIE INDUSTRIEWEG



MOGELIJK TOEKOMSTBEELD INDUSTRIEWEG

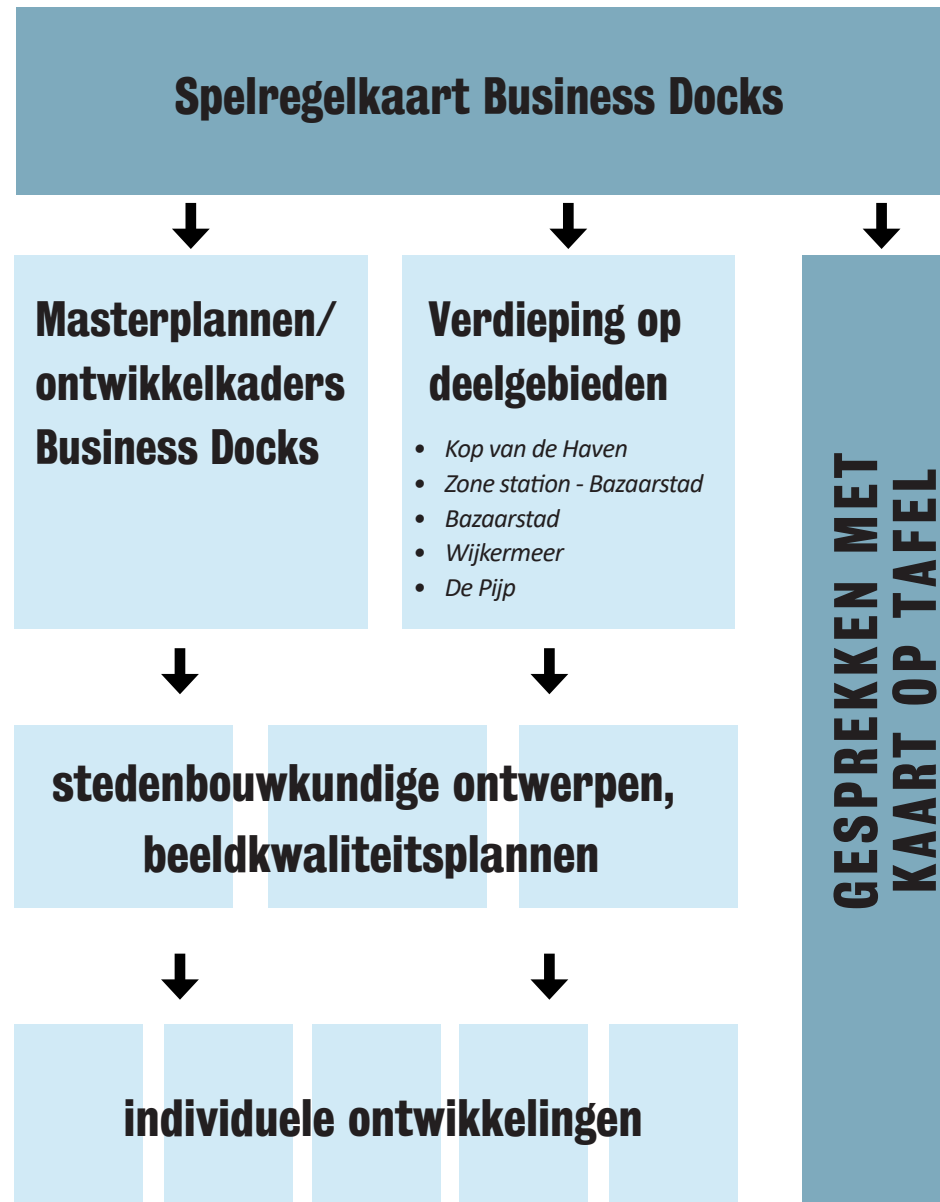


5. Vervolgfasen

5.1 VERVOLGSTAPPEN

Het opstellen van een compact visieverhaal, principes en een spelregelkaart om de dialoog te voeren tussen gemeente en diverse belanghebbende partijen in Business Docks, is pas een eerste stap op weg naar het realiseren van het eindbeeld.

Hiernaast zijn enkele vervolgstappen weergegeven waarvoor de spelregelkaart als basis dient, of als inspirerend document. Het spel kan gespeeld worden in veel vervolgstappen naar het vaststellen van dit product; van verdieping op deelgebied (met concretere kaderstelling) tot daadwerkelijke individuele initiatieven op specifieke kavels.



Door gebruik te maken van naslagwerken, kan verdere diepgang geboden worden en uitgebreider uitgewijd worden over diverse thema's, ambities en keuzemogelijkheden. Hieronder een selectie:

Lokaal:

Omgevingsvisie Beverwijk (incl. OER)
Klimaatadaptatieplan Beverwijk - Heemskerk 2021-2026 (2021)

Regionaal/provinciaal:

Omgevingsvisie Provincie Noord-Holland
Ontwikkelperspectief NZKG
Nota Zeehavens

Nationaal:

Concept Nota Ruimte
Handreikingen Mooi NL (o.a. Stedelijke Knooppunten (2024))

Thematisch:

Spoorbeeld
Guiding Principle to Metromix (CRa, 2019)
Circulaire werklocaties: een afwegingskader voor gronduitgifte (SADC, APTO, Metabolic, e.v.a.)
Milieuzonering nieuwe stijl (VNG, 2019)

(de meesten hiervan zijn ook geraadpleegd bij het opstellen van de spelregelkaart)



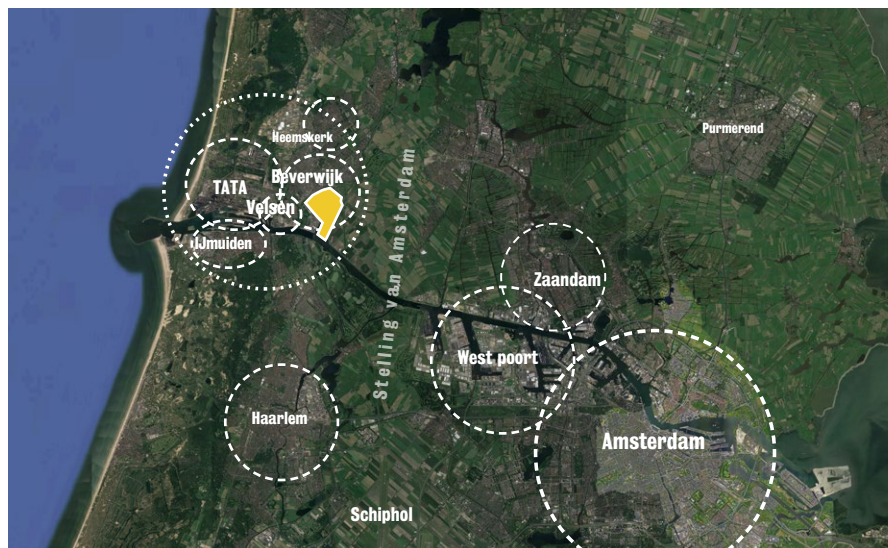
Bijlagen

BIJLAGE 1: THEMALAGEN EN SCHAALNIVEAUS

Introductie themalagen en schaalniveaus

We analyseren het projectgebied vanuit twee verschillende schaalniveaus: de regio en het projectgebied (met invloedsgedebied). De analyses zijn gebaseerd op de resultaten van inventarisatie van gemeentelijke beleidsinput, bovengemeentelijke beleidsplannen en visies (o.a. NOVEX, Verstedelijkingsconcept MRA en Contourennotitie Ruimte), locatiebezoek, gesprekken met gemeentelijke vertegenwoordigers van de verschillende beleidsdisciplines en gesprekken met betrokken wethouders. De gegevens die dit heeft opgeleverd zijn aangevuld met data-analyses uit desktop research van o.a. GIS-data.

Bij de analyses van de verschillende schaalniveaus richten we ons op vier hoofdthema's, zoals getoond op de naastgelegen pagina. We brengen deze samen in kaarten op gebiedsniveau.



schaal: regio



**schaal: projectgebied
Business Docks**



Robuust natuurlijk ecosysteem

Vanuit de overheid wordt bij (her-)ontwikkelen ingezet op “bodem en water sturend”. Hoe kunnen we de watersystemen en de groenstructuren versterken om de stad klimaatbestendig te maken, de leefbaarheid en gezondheid van inwoners te verbeteren, hittestress te voorkomen en de biodiversiteit op alle schaalniveaus te versterken? Worden hier vanuit de gemeente meetbare eisen aan gesteld? Er wordt ook gekeken naar waardevolle landschappelijke elementen, zoals oude historische linten en verkaveling en Natura2000.



slim en duurzaam mobiliteitsnetwerk

Binnen dit thema onderzoeken we de mogelijkheden voor de ontwikkeling van duurzame mobiliteit in een gebied dat al volop aan het herontwikkelen is, met sterke multimodale netwerken, hubs en hoogwaardige openbare ruimtes voor recreatief gebruik. We onderzoeken wat missing links zijn, waar de netwerken verbeterd kunnen worden en welke hoogwaardige openbare ruimtes nodig zijn en ontwikkeld kunnen worden. Wat wordt de rol van lopen en fietsen in stad en regio? Wat wordt de rol van het OV en de auto?



Vitale mixed-use wijken

Dit thema draait om de toekomst van wonen in de stad en de buurteconomie van de toekomst. We kijken naar de mogelijkheden voor de ontwikkeling van sterke, gezonde, multifunctionele wijken en krachtige gemeenschappen die klaar zijn voor de uitdagingen van de 21e eeuw. Wat betekenen die uitdagingen voor de nieuwe wijk in het stationsgebied en de wijken daar omheen? Welke aanzetten zijn er al? We kijken tevens naar de menging van programma, met aandacht voor zowel de sociaal-culturele als commerciële voorzieningen in nabijheid van het projectgebied. Sociale cohesie en -veiligheid zijn hierin belangrijke graadmeters.

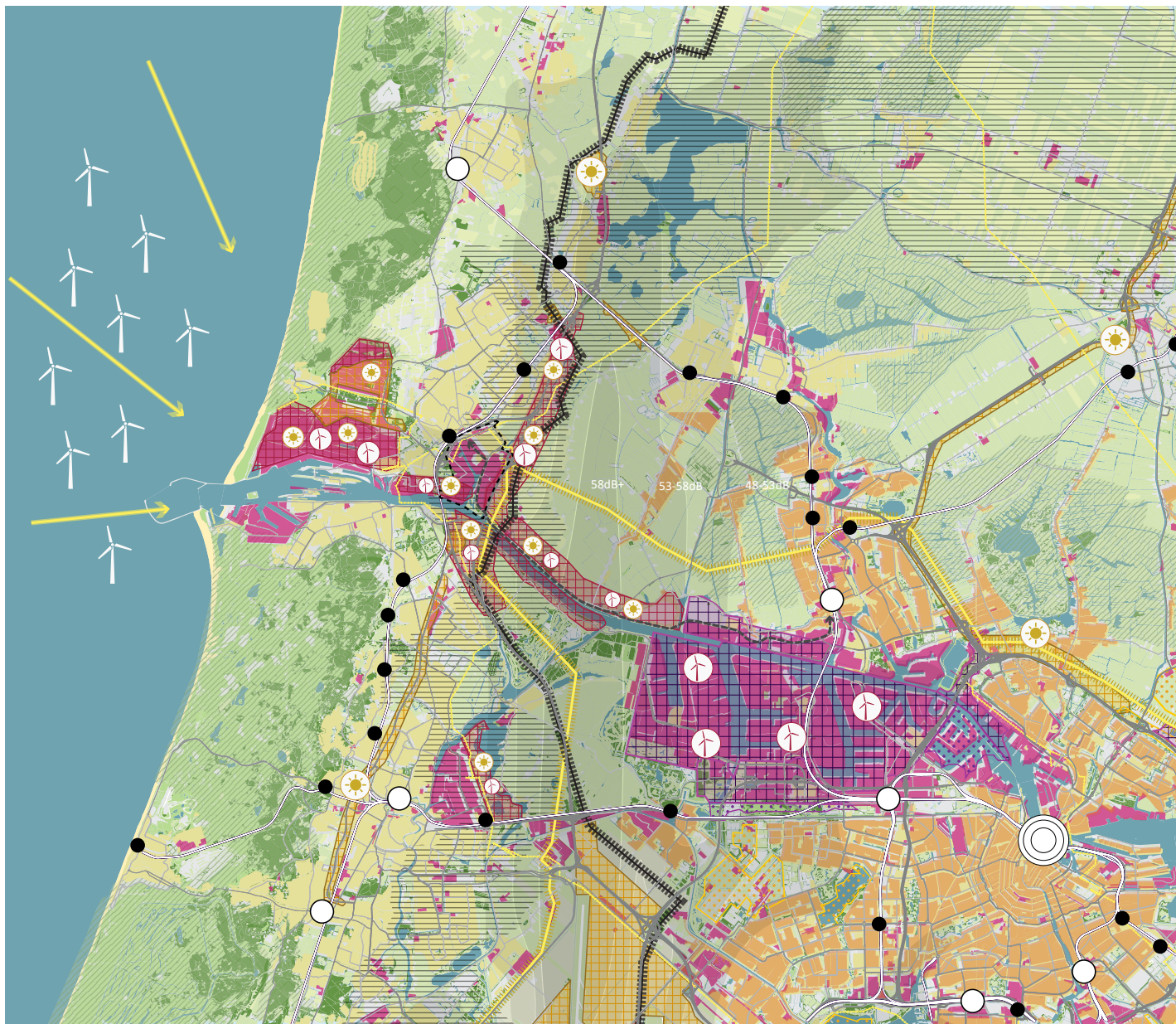


Inclusieve circulaire economie

Hier kijken we naar de mogelijkheden van economische groei volgens het begrip brede welvaart dat door de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur is geïntroduceerd, om de aandacht van economen en de samenleving te verbreden van een beperkte focus op financiële groei, naar een groeidefinitie die rekening houdt met maatschappelijke baten (inclusieve groei). Hier brengen we de kansen voor inclusieve economische groei op de verschillende schaalniveaus in beeld en kijken we hoe de concurrentiekracht van Veenendaal hiermee versterkt kan worden. De energietransitie naar hernieuwbare bronnen wordt hierin ook meegenomen, evenals materiaalstromen en voedselvoorziening. Circulariteit met verschillende grootten ‘loops’ worden toegepast om deze nieuwe economie tastbaarder te maken.

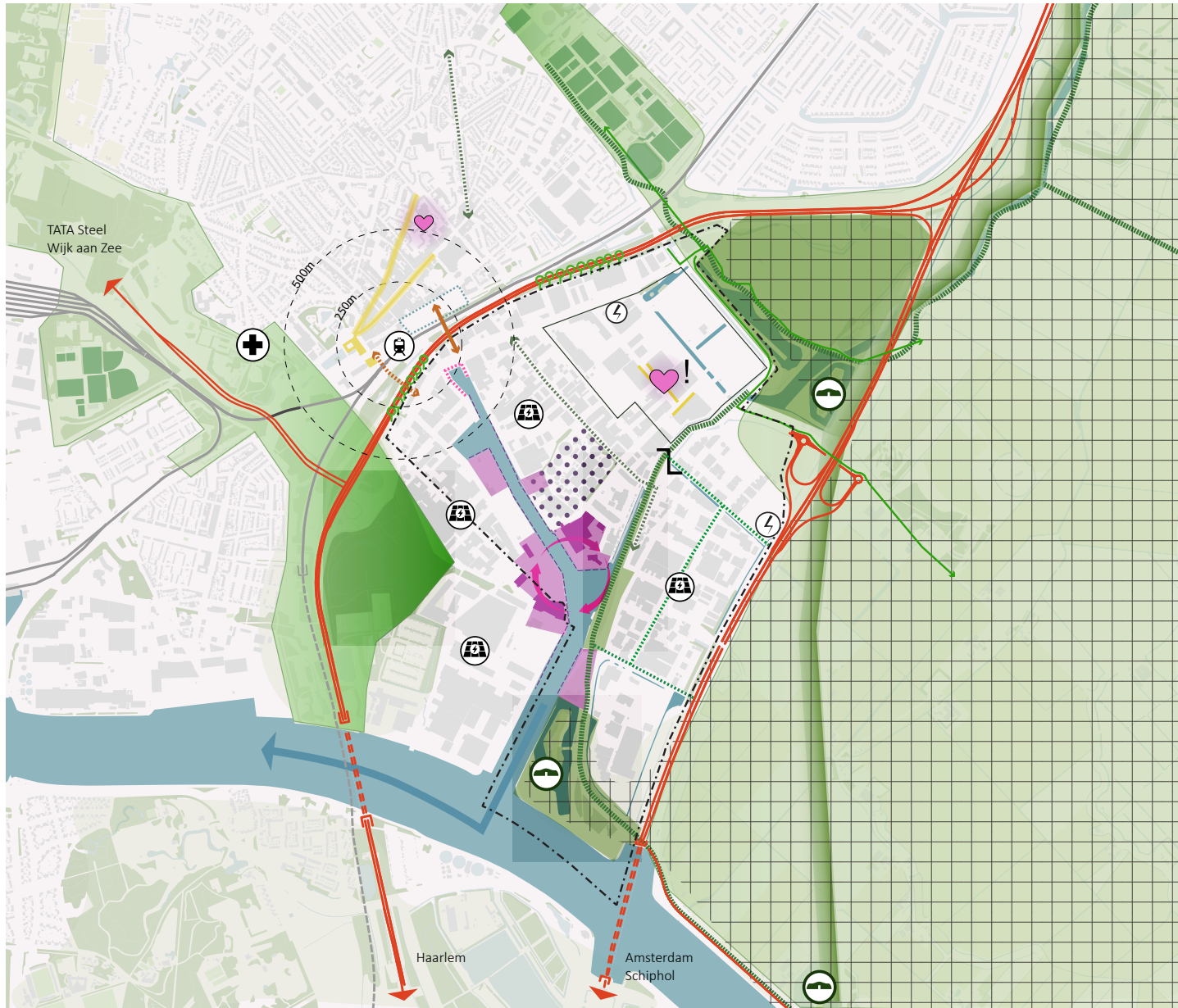
BIJLAGE 2: KWALITEITSKAART BUSINESS DOCKS EN REGIO

Regio



- Natura 2000 - gebied
- Stelling van Amsterdam
- Gas/Waterstof Backbone
- RES zoekgebieden - Zon
- RES zoekgebieden - Wind
- RES zoekgebieden - Zon en wind
- RES zoekgebieden - Reserve
- Wind reserve
- Zon reserve
- Kabels/leidingen Tennet**
- 150 kV
- 380 kV incl ruimtereservering
- Woongebied
- Werkgebied
- Milieucontouren rond werkgebied
- Snelwegen
- Provinciale wegen
- Spoorwegen
- HOV lijnen
- Veelgebruikte busverbinding naar Bazaar (Zaanstad - Beverwijk)
- XL-stations
- Intercity stations
- Sprinter stations
- Grasland
- Landbouw
- Zand
- Bos

Business Docks



Legenda

Landschap

- groen landschap, polderlandschap, agricultuur
- parklandschap, recreatieve kwaliteiten
- brede groenzone door stedelijk gebied, verbindt duinland-
schap met polderlandschap
- sportvelden in nabijheid in het groen; bevordering van
gezonde levensstijl
- Stelling van Amsterdam
- Forten (Stelling v Amsterdam)
- groene of groenblauwe verbindingen in bebouwd gebied
- oude dijken
- Hoge bomenrij bijdragend aan oriëntatie en coulisse
effect in gebied
- hoogteverschil tussen oost- en westzijde van de dijk;
Wijkmeerpolder ligt lager dan rest van het gebied

Mobiliteit

- centrale toegang tot gebied (auto en langzaam verkeer);
connectie stadscentrum, station met kop v/d haven
- beoogde nieuwe voet/fietsverbinding
- snelwegen (A22, A9)
- regionale hoofdontsluiting
- regionale fietsroute, veelal door groengebied;
verbindt stad met achterland
- historische route stadsontsluiting door plangebied,
maar nu niet meer verbonden in plangebied vaak
gevaarlijke situaties fietsers en laden/lossen
- NS-station Beverwijk met 250m en 500m radius; kansen
verbeteren beleefbaarheid

Leefbare gemengde stad

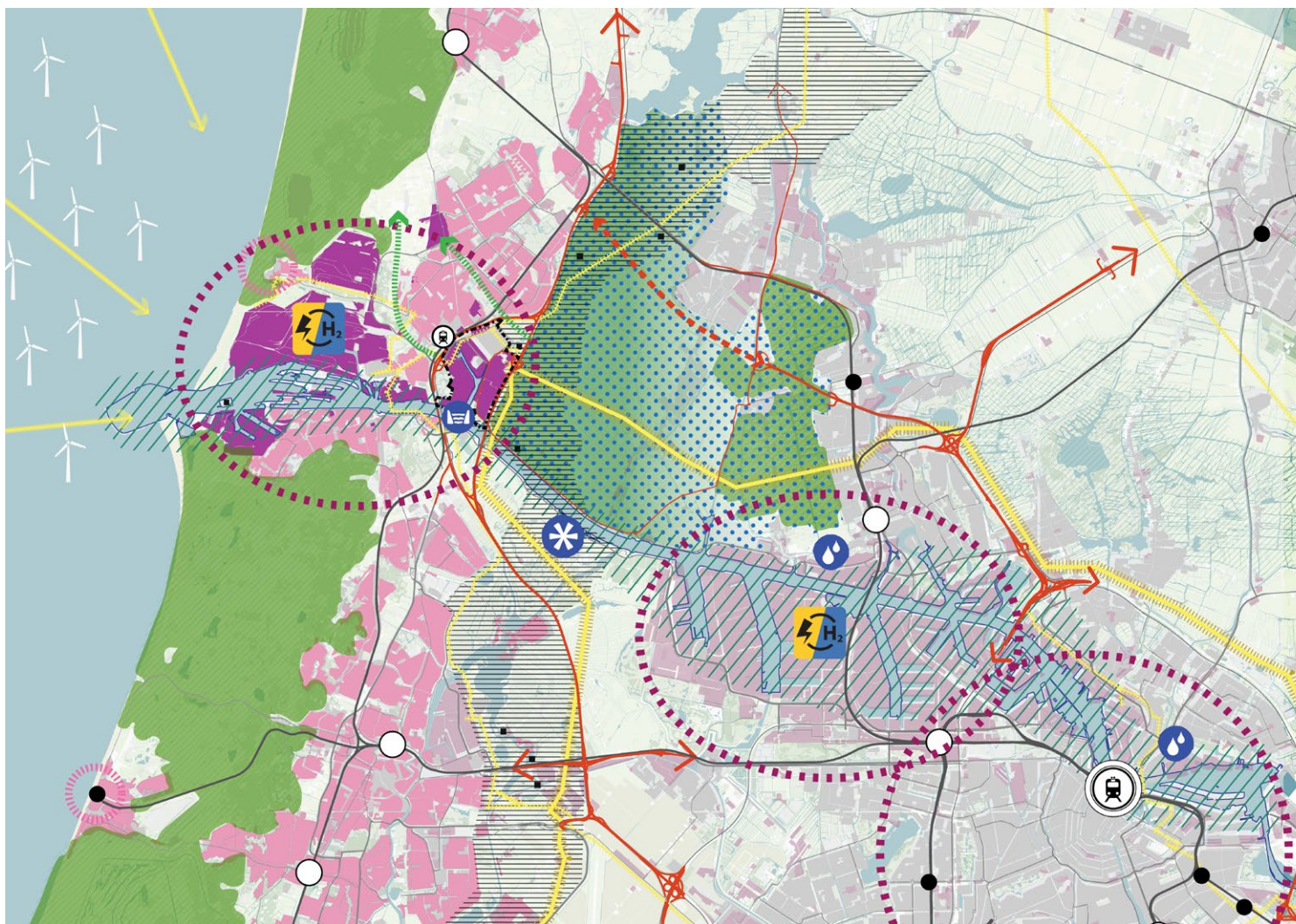
- Levendig hart van stad en/of buurt
- Bazaar als lokale en regionale attractor
- openbare kade aan Kop van de Haven; samenkomen,
recreëren aan het waterfront
- voetgangersgebieden
- Oude haven: plan voor stedelijk gebied i.p.v. parkeer-
plaats
- gezondheidscluster nabij

Economie

- circulaire industrie - havengebonden
- kade gebruikt voor industrie - laden/lossen
- RWZI knelpunt voor gezonder, stedelijker gebied; ver-
plaatsing op termijn wenselijk
- gebieden met veel plat dakoppervlak geschikt voor
energieopwekking
- Onderstation voor elektriciteitsnet
- Korte afstand van IJmuiden en Noordzee profileert
Business Docks als zeehaven

BIJLAGE 3: AMBITIEKAART BUSINESS DOCKS EN REGIO

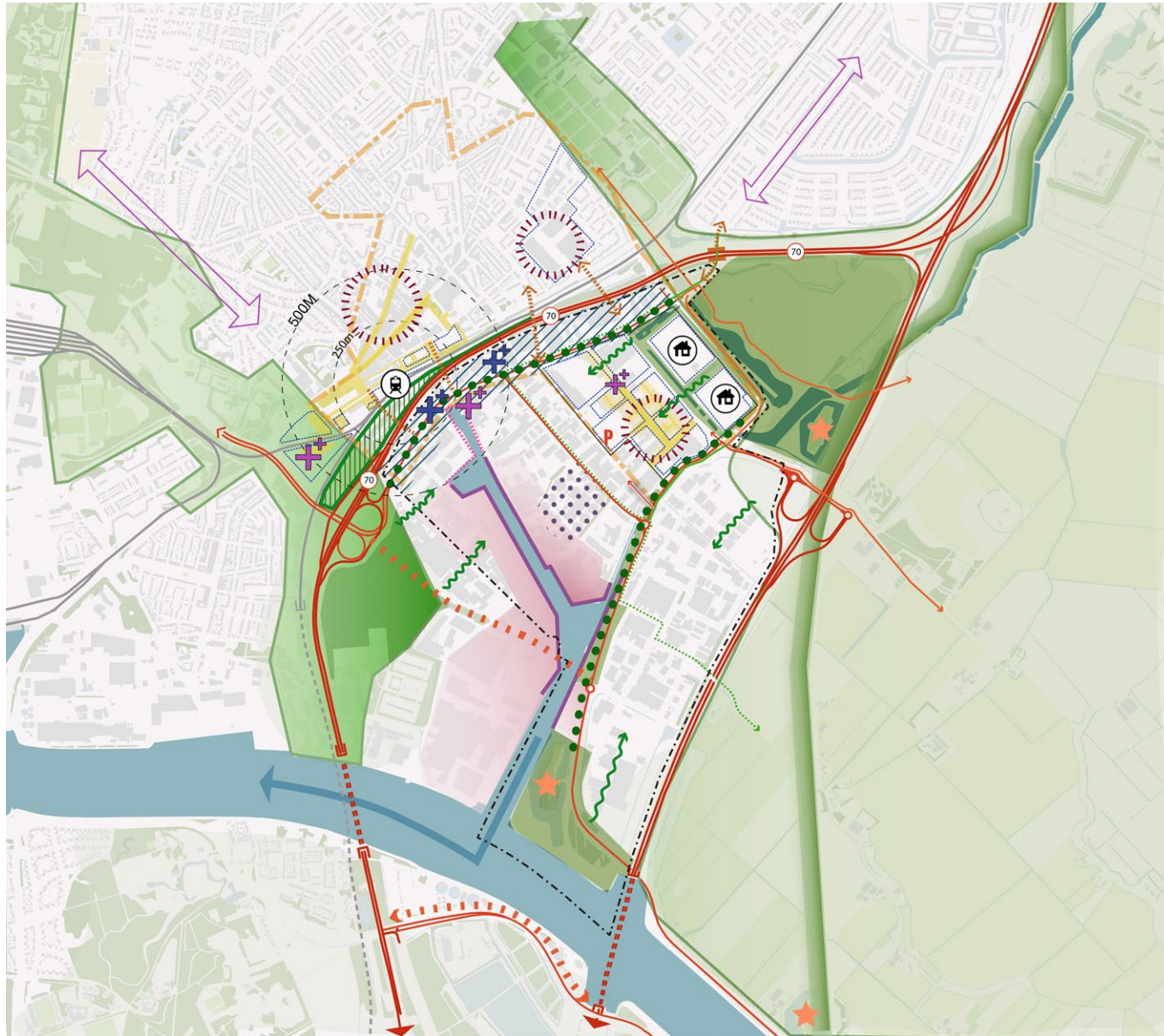
Regio



Legenda

- Natura 2000 - gebied
- Stelling van Amsterdam
- Gas/Waterstof Backbone
- Elektriciteit: kabels Tennet 150 kV
- Elektriciteit: kabels Tennet 380 kV
- Woongebied
- Werkgebied
- Snelwegen
- Spoorwegen
- Studie Verbinding A8-A9
- XL-stations
- Intercity stations
- Sprinter stations
- Sponsgebied
- Hoofdwatersysteem: ruimte voor buffer
- Economisch cluster
- Cluster recreatie/toerisme aan zee
- Ruimtelijk inpassen van circulaire economie (nationale circulaire hotspot (milieucontour))
- Mogelijke electrolyser voor waterstof
- Noordzeekanaalgebied en Amsterdam-Rijnkanaal: doorstroomcapaciteit nodig om bij hevige regen overstromingen elders te voorkomen.
- Erfgoed: instandhouding van waarden van werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam / Hollandse Waterlinies en droogmakerijen
- Zoetwatervoorziening: beschikbaarheid zoet water, waterveiligheid
- verbinding groengebieden

Business Docks



Legenda

Landschap

- Groen achterland voor recreatie, sponsgebied in waterhuishouding en landbouw
- Spoorpark tussen spoor en snelweg, voor natuur, klimaat maar ook voor mensen (hiervoor aandacht voor toegankelijkheid en sociale veiligheid)
- Park- en recreatiegebied aangrenzend aan plangebied
- Stelling van Amsterdam; keten van historische defensiewerken als werelderfgoed in het landschap etaleren
- Groene scheggen door stedelijk weefsel tbv leefbare stad en sportprogramma voor omliggende wijken
- Groen trekt bebouwd gebied in
- Sterke doorgaande groenverbinding realiseren ter verbinding van groengebieden

Mobiliteit

- Nieuwe afrit van A22
- Nieuwe mogelijke verbinding door infrabundel voor betere verbinding stad en Business Docks, bij voorkeur voor langzaam verkeer. Studeren op aantal verbindingen en positie.
- Voetgangergebied
- Mogelijke nieuwe verbinding tbv regionale ontsluiting
- Wegen
- Bestaande regionale fietsroutes
- Wens: extra langzaamverkeersroute stad-achterland
- Afwaarderen A22 naar een 70 km/u weg, tbv gezondheid, aantakking stedelijk verkeersnet en reductie barrière stad - haven
- Nieuwe ontsluiting beoogd voor parkeren Bazaarstad

Vitale Stad

- beoogd centrumstedelijk gebied (Omgevingsvisie)
- Commercieel cluster
- Leefbare kade, benut de relatie met het water voor niet-industriële activiteiten
- Forten beter kunnen beleven en cultuurhistorische waarde tonen (preservation by development)
- Locatie waar wonen mogelijk lijkt op korte termijn
- Bruisend voetgangersgebied

Economie

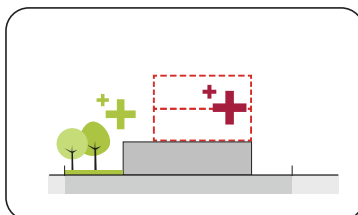
- Extra werkgelegenheid toevoegen in nabijheid van station tbv verlevendiging Kop van de Haven
- Extra educatief programma (en educatiegerelateerd) in en om Business Docks, ter versterking van de techniekhub in de regio en schoolaanbod van nieuwe bewoners
- Verlevendiging commerciële zone, zodat een gezonde overgangzone ontstaat tussen stad en industrieterrein
- Geplande ontwikkelplots: Bazaarstad op Business Docks en nieuwe ontwikkelplots aan de stadskant Spoorzone
- Watergebonden circulaire economie, zeehavenfunctie
- Regionale samenwerkingsverbanden aangaan ten behoeve van programmatische potentie en oplossingen voor ruimtelijk-programmatische schuifpuzzel (oa IJmond en Heemskerk)
- RWZI knelpunt voor gezonder, stedelijker gebied; inkapellen bassins ter reductie van hinder, onderzoeken of verplaatsing op lange termijn mogelijk zou kunnen zijn. Dan ontstaat ook meer ruimte voor grote kavels havengebonden industrie
- Benutten nabijheid Noordzee; profileren en programmeren als zeehaven

BIJLAGE 4: ONDERHANDELING

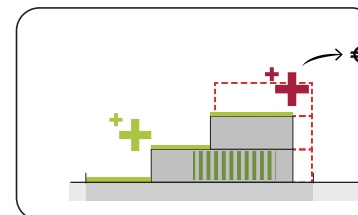
Om de gesprekken over beoogde ontwikkelingen beter te faciliteren, zijn enkele aanvullende handreikingen opgesteld.

Een eerste selectie aan kanskaarten biedt ideeën voor trade-offs die onderwerp van gesprek kunnen zijn. Hierbij wordt de eigenaar/ontwikkelaar een voordeel geboden als aan bepaalde realisatie van ambities wordt voldaan. Er zijn uiteraard veel meer van deze kanskaarten denkbaar.

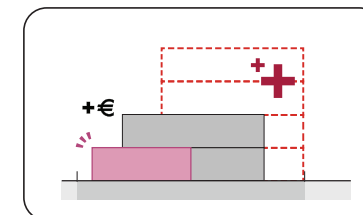
'Kanskaarten' (trade-offs)



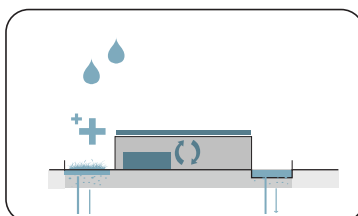
rood voor groen
er mag meer bouwvolume worden gerealiseerd bij realisatie van waardevol groen op het kavel



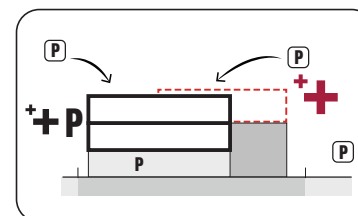
rood voor habitatuimte
voor meer habitatuimte (groen en gebouwd) mag meer ontwikkeld worden of minder aan groenfonds worden bijgedragen



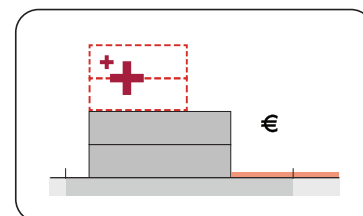
rood voor openstelling
programma dat bijdraagt aan leefbaarheid en collectief gebruik maakt meer ontwikkelimeters, mogelijk evenals inkomsten en exposure



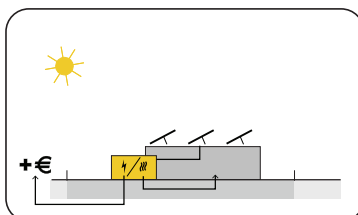
water vasthouden; ontlasten systeem
vertraagd afgeven en hergebruiken om riolsysteem te ontlasten; financiële compensatie denkbaar



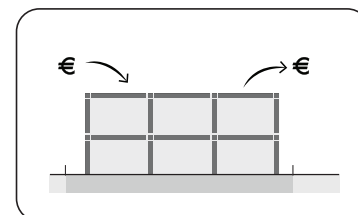
collectieve P-voorziening
Parkeervoorziening voor omliggende kavels meerlaags organiseren, leidt tot meer programma bouwen en extra inkomsten.



rood voor toegankelijkheid
extra meters mogelijk als gedeelte van het kavel publiek toegankelijk wordt; kansen voor onderhoud delen en extra exposure



energieopslag als verdienmodel
opwekking en opslag van energie verlaagt de energierekening en maakt verkoop mogelijk



modulair bouwen voor restwaarde
investeren in ciculaire constructies levert ook hoge restwaarde op

BIJLAGE 5: DEMARCATIE CONTOUREN PROVINCIALE BELANGEN BEDRIJVENTERREIN

Gebied Industrierrein van Provinciaal belang



Gebied Provinciaal Geluidsproductieplafonds
(voorheen: industrierrein van regionaal belang)



Milieucontour Industrierrein van Provinciaal belang





Gemeente
Beverwijk

VenhoevenCS
architecture+urbanism