

TRANSFORMATIE KOP VAN DE HAVEN EN PARALLELWEG

Beverwijk, maart 2019

Deze rapportage is mede mogelijk gemaakt door de subsidieregeling toekomstbestendige winkelgebieden, onderdeel transformatie, van de Provincie Noord-Holland.

RAVENKOP
urban strategies and concepts



Ambities, dromen en wensen

Het doel van deze rapportage is om de kansen voor transformatie van de Kop van de Haven, de Parallelweg en het Meerplein in kaart te brengen.

Wat opvalt is dat uit een objectieve analyse blijkt dat Beverwijk voor een aantal economische ontwikkelingen bijzonder gunstig is gelegen en middels gebiedstransformatie hierop zou kunnen inspelen. De kansen die zich voordoen met het Meerplein, de Parallelweg en de Kop van de Haven spelen hierin een belangrijke rol.

Uit een kwalitatieve analyse waarin de ambities, dromen en wensen van ondernemers, eigenaren en spelers van buitenaf blijkt dat men het unaniem eens is met de kwalitatieve sprong die Beverwijk kan maken met de transformatie van dit gebied.

Het beeld dat deze rapportage schetst is geen wensbeeld van de gemeente maar een inzicht in welke kansen de gemeente heeft en een gedragen droom vanuit de markt.



Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Aanleiding



De regio IJmond komt in toenemende mate onder de belangstelling van ondernemers en nieuwe inwoners vanwege de druk op de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Dit is voornamelijk een belangstelling op basis van een relatief laag prijspeil maar ook vanwege de zeer goede bereikbaarheid met de auto.

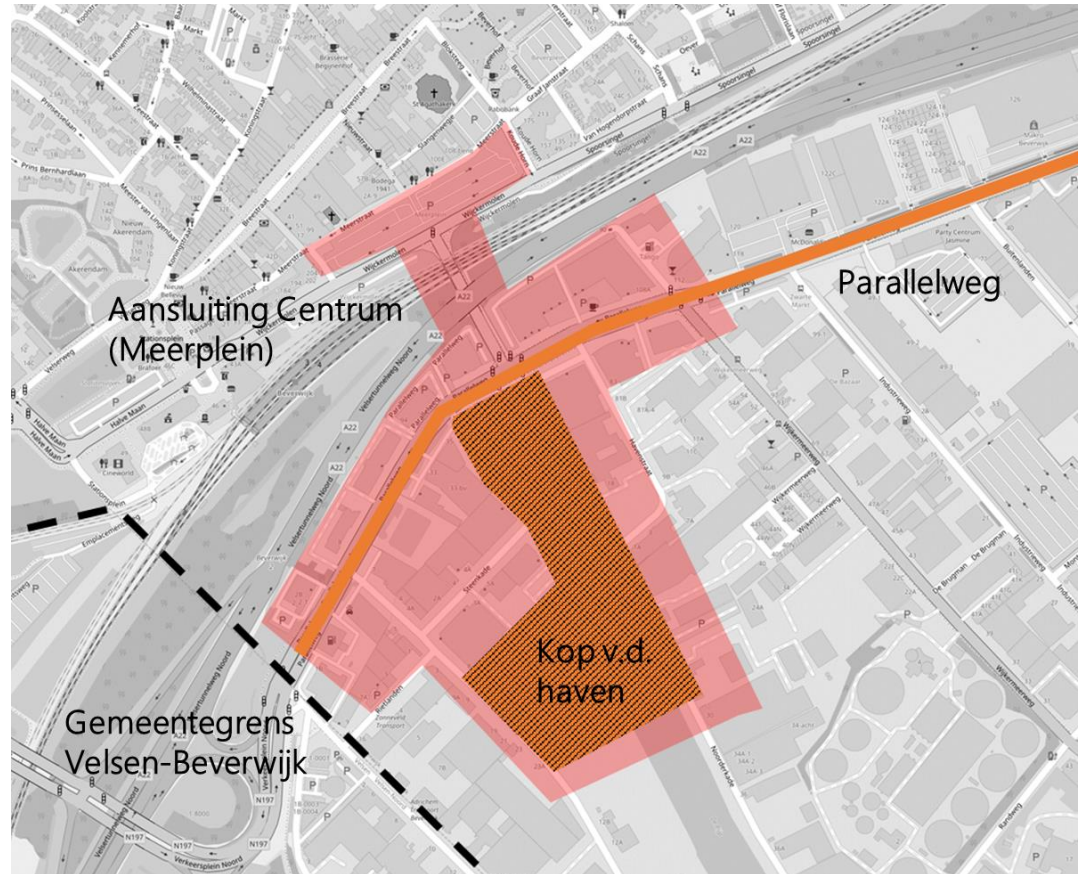
Voor de gemeente Beverwijk, als onderdeel van de regio IJmond, komt dit op verschillende plekken tot uiting. Een van die plekken is het bedrijventerrein de Pijp (inclusief de Parallelweg). Dit terrein wordt als te transformeren gebied genoemd in o.a. de Noordzeekanaalvisie en de verdichtingsopgave van de MRA. Verschillende ontwikkelaars en een enkele belegger melden zich nu bij de gemeente met de vraag wat de mogelijkheden zijn in dit gebied en tonen hun interesse om te investeren.

Met name de Kop van de Haven en de Parallelweg bieden kansen om te verkleuren van bedrijventerrein en woonboulevard tot een woon-werkgebied met een goede aansluiting op het station en het centrum. Dit kan leiden tot nieuwe impulsen voor en invulling van het bedrijventerrein en de woonboulevard.

Transformatie van beide gebieden is wenselijk om zowel de economie van Beverwijk te vernieuwen als om nieuwe en kwalitatieve woonmilieus te ontwikkelen. De marktomstandigheden zijn goed en de gemeente wil het momentum benutten om zowel de economische als de woonagenda voor dit gebied kwalitatief op orde te krijgen en waar mogelijk de eerste initiatieven ook op te starten.

Focusgebied

Voor de korte en middellange termijn liggen de meeste kansen en opgaven rondom de kop van de haven, langs een groot deel van de Parallelweg en de aansluiting op het centrum met de Viaductweg en het Meerplein. Voor een efficiënt proces en handelbare uitkomsten is het gearceerde focusgebied gehanteerd.



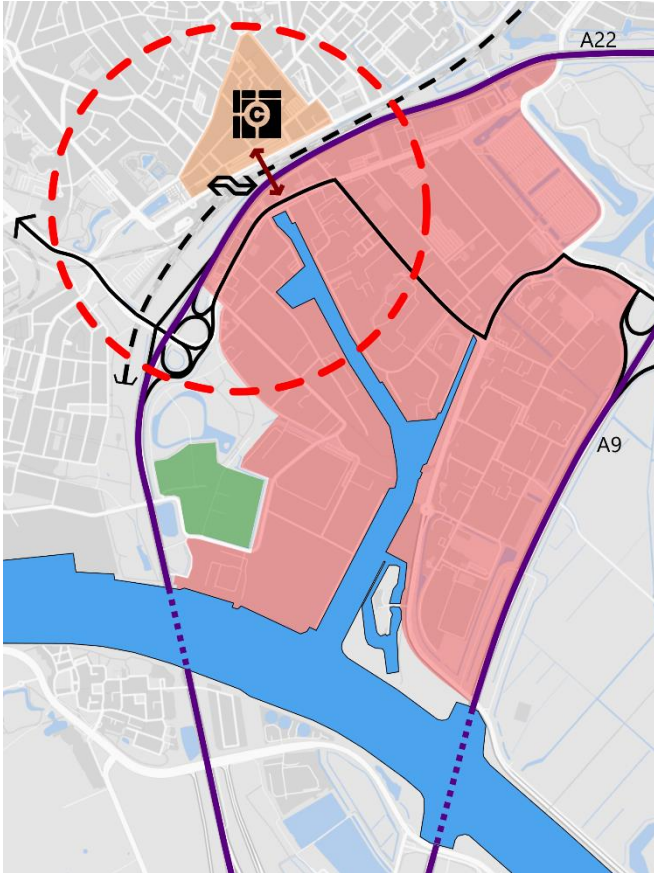
Impressie



Impressie



Context



- Economische revitalisatie van de Pijp is het uitgangspunt voor transformatie
- Het traject voor de verzelfstandiging van de haven loopt parallel aan de studie voor de transformatiemogelijkheden, onderlinge afstemming is van belang
- Vanuit de regio leeft de wens om de knooppunten langs de Kennemerlijn te verdichten
- Binnen Beverwijk zijn er mogelijk interessante programma's die een kwalitatieve bijdrage kunnen leveren aan het gebied. Dit zijn Techport, ROC Nova en het cultureel centrum/theater
- Er is al interesse voor herontwikkeling rondom de Kop van de Haven en Meerplein, dit is specifieke interesse van projectontwikkelaars voor woningbouw
- Het gebied kent een complexe verkeerskundige situatie, de mogelijkheden voor de toekomstige verkeersafwikkeling worden reeds in kaart gebracht
- De gemeente heeft aangegeven geen actief grondbeleid te voeren. Financiering zal dus vanuit de markt moeten worden opgepakt, echter de gemeente geeft aan wel een faciliterende rol te willen nemen

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Economische perspectieven



- De Pijp bestaat op dit moment uit een diverse mix van economische activiteiten zonder duidelijke (havengerelateerde) positionering en zonder duidelijke connectie met de omliggende gebieden
- Het gebied is ten dele economisch verouderd, dit is terug te zien in sterke verschillen in huurprijs en leegstand, beide voornamelijk op de Parallelweg
- Aantal hoogopgeleiden in de regio neemt tevens toe, terwijl het banen-aanbod zich vooral toespitst op laag- en middelbaar opgeleid personeel
- Desalniettemin, levert de regio IJmond circa 6% van het Bruto regionaal product van de MRA met 71.000 banen; naast enkele grote bedrijven is het MKB zeer sterk vertegenwoordigd met meer dan 60% bijdrage aan de economie van IJmond
- Het gebied biedt daarnaast een unieke samenkomst van haven, OV, goede auto-bereikbaarheid en nabijheid centrum
- Er is ruimte om middels verplaatsingen van economische activiteiten de kwaliteiten van het gebied, zoals de kades, beter te benutten en nieuwe bedrijvigheid (voor ook hoger opgeleid personeel) toe te laten, tevens is er ruimte voor verdichting vanwege de lage bebouwingsdichtheid
- Opkomende industrieën/ecosystemen en druk op bestaande bedrijventerreinen in de regio bieden additionele economische groei-perspectieven
- De grote vraag naar woningen (lokaal en regionaal vanuit de MRA) biedt daarbovenop de kans om bij het gebied passende mogelijkheden tot verkleuring te verkennen
- Aantal lopende trajecten zoals verzelfstandiging haven en verhuizing lokale instituten (zoals ROC) bieden kansen voor overige nieuwe invullingen

Economische perspectieven



Logistiek

Relevante economieën voor dit gebied

Beter benutten van waardestromen door de regio, zowel A9 als Noordzeekanaal



Smart Maintenance

Waardeketen havenconomie kan worden verbreed door meer dienstgerelateerde activiteiten aan te trekken



Maakindustrie

Aanbod onderhoudsgerichte diensten die binnen de sluis kunnen voor offshore industrie



Onderwijs

Onderwijscluster welke sterk verbonden is met het bedrijfsleven en gericht op MBO+/Slimme Werkplekken



Agri-Food

Logistiek, diensten en verwerking voor Noord-Holland noord en Zaanstad



Circulair/duurzaam

Vestiging van gespecialiseerde bedrijven, kennisuitwisseling en productie

Wonen

Beverwijk staat voor de uitdaging om tot 2030 2.590 woningen voor haar eigen inwoners toe te voegen, daar komt de druk vanuit de MRA nog bovenop

Specifieke opgaves binnen woonmarkt van Beverwijk:

- Voorzien in woningen voor huishoudens van middelbare leeftijd waar de kinderen het huis verlaten hebben (aangezien doorstroming vanuit eengezinswoningen van groot belang is)
- Addresseren van jongeren die een woning zoeken, dit is een kleine maar toenemende groep woningzoekenden
- Ondanks de blijvende vraag naar het rustig stedelijk wonen in Beverwijk richt de toekomstige additionele behoefte zich in Beverwijk toch vooral appartementen dichtbij het (winkel)centrum; er is tot 2025 behoefte aan 550 woningen (v/d 1.280) in dit segment
- Belangrijk om bij nieuwe ontwikkelingen te richten op woningdifferentiatie: middelbare leeftijd zonder kinderen, starters op de woonmarkt en waar mogelijk een klein aandeel gezinnen met kinderen die een stedelijk woonmilieu wensen, alles voor verschillende beurzen, incl. een aandeel sociaal.
- Bieden van kwaliteit met een onderscheidende prijs t.o.v. de regio: dat is de kracht van Beverwijk op de woonmarkt

- De woonmarkt in de gehele MRA staat onder druk. De behoefteraming voor de periode 2017 – 2040 bedraagt 230.000 woningen. Tot 2025 zijn 105.000 woningen nodig. Deze benodigde toevoegingen staat nog los van het huidige tekort op de woningmarkt. Alle bekende plancapaciteit in de MRA is nodig om invulling te geven aan de toenemende woningbehoefte.
- Tot 2030 zijn in de regio Zuid Kennemerland IJmond 14.600 woningen extra benodigd. Tussen 2018 en 2025 moet de regio 8.100 woning toevoegen. De plancapaciteit bedraagt ca. 10.000 woningen in deze periode; dit zijn echter geen concrete projecten. Rekening houdend met een traditionele uitval en vertraging bij woningbouwplannen moeten gemeenten alle zeilen bijzetten om te voorzien in de toename van de behoefte, nog zonder dat hiermee de druk op de woonmarkt afneemt.
- Tot 2030 moet Beverwijk 2.590 woningen voor *haar eigen inwoners* toevoegen om de huidige druk op de woonmarkt niet verder te laten oplopen of een uitstroom in de hand te werken. Tussen 2017 en 2025 worden 1.280 woningen extra gevraagd. De plancapaciteit kan net aan voorzien in de behoefte tot 2030. Het betreffen echter nog grotendeels juridisch zachte initiatieven; de gemeente zoekt naar extra woningbouwlocaties en wil de productie versnellen.

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Breed gedeelde ambities en ideeën

Wat het gebied nodig heeft **volgens eigenaren** binnen in het gebied en **ontwikkelaars** van buiten het gebied

Een nieuwe toekomst

- Een helder **toekomstbeeld en positionering** om het gebied weer tot de verbeelding te laten spreken
- **Sterkere verbinding** met de rest van Beverwijk
- **Nieuwe ankers** (rond educatie of cultuur) om gebied ook als bestemming weer op de kaart te zetten
- Eigenheid van huidige bedrijvigheid borgen maar tegelijk ruimte bieden voor **nieuwe bedrijvigheid** met o.a. (havengerelateerde) maak-industrie, hoogwaardige offshore dienstverlening (in kader van de energietransitie)
- Introductie van wonen voor jongere en oudere doelgroepen om reuring en een **nieuw (gemixt) milieu** mogelijk te maken (en daarmee het vestigingsklimaat te versterken)
- **Gerichte, high-traffic faciliteiten**, bijv. convenience shop, foodcourt / bescheiden aanbod overige horeca, sport-/culturaanbod (bijv. theater, uitgaan)

Krachtige transformatie

- Een **integrale aanpak** i.p.v. ontwikkeling op plot-niveau
- Een stevige **gebiedsaanpak** met gedurfde vormen en volumes in de hoogte
- Een **gefaseerde transformatie** die eerst een sterke kern neerzet en van daaruit verder uitstraalt
- Niet wachten, maar nu al **actief starten**
- Markt en overheid blijven **gezamenlijk** optrekken in planvorming en ontwikkeling

Bevindingen

Wat de **ondernemers** verder zeggen

- Ondernemers geven aan **open te staan voor verhuizingen** als dit het totale gebied ten goede komt
- Logisch om behoefte aan woningen te vervullen, maar belangrijk dat er **ruimte voor bedrijvigheid** blijft
- Behoeft aan **zichtbaarheid van het uitvoeringsprogramma** om meer vertrouwen te krijgen in dat er echt iets gaat gebeuren, dus snel eerste stappen nemen om te komen tot realisatie van de eerste (deel)projecten

Bevindingen

Wat de **eigenaren** verder zeggen

- Meerderheid zit hier al lang en blijft hier ook, dus wil **betrokken zijn bij de lange termijn** uitvoering
- Is bereid **ook buiten hun kernactiviteiten mee te denken** en bij te dragen aan versterking van het gebied
- Zien duidelijk de **meerwaarde van een grote investeerder** (van buiten het gebied) die integraliteit kan helpen bewaken, snelheid kan realiseren en kapitaalkrachtig genoeg is om benodigde investeringen te doen en bijbehorende risico's te dragen

Bevindingen

Wat de ontwikkelaars van buiten het gebied verder zeggen

- Een zeer kansrijk gebied
- Of de kwaliteiten van het gebied ten volste benut worden hangt af van hoe elk stuk herontwikkeling in het gebied bijdraagt aan de grotere gebiedstransformatie agenda
- Risico op inzakken van momentum door trage opstart ontwikkeling
- Betrek Meerplein bij transformatie Parallelweg en Kop van de Haven om kwalitatieve aansluiting met de stad te verzekeren en verevening mogelijk te maken

Bevindingen

Wat een **enkeling** verder zegt

- 'Ik zou het hele gebied willen opkopen en zelf alles ontwikkelen'
- 'Ik wil dat de gemeente de visie voor het gebied vast stelt, zodat ik op mijn plot meteen kan gaan ontwikkelen'
- 'Wij hebben net flink geïnvesteerd in ons pand, eventuele ontwikkeling moet hiermee rekening houden'

Bevindingen

Bijzondere ideeën die we hebben gehoord

- 'De Parallelweg als medische boulevard met bijv. een sportcentrum gericht op gezondheidsverbetering'
- 'Een nieuwe logistieke route aanwijzen om de Viaductweg en omliggend gebied voor langzaam verkeer vrij te maken'
- 'Het spoor en de snelweg onder de grond brengen'
- 'De Beverwijkse Bazar en haar ondernemers een nieuwe (gestapelde) plek aan de Parallelweg geven'
- 'Pleziervaart toestaan in de haven'
- 'Rondom de zwaaihoek een recreatie-/uitgaansgebied realiseren (bijv. een zeilschool, drijvende tuinen)'

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

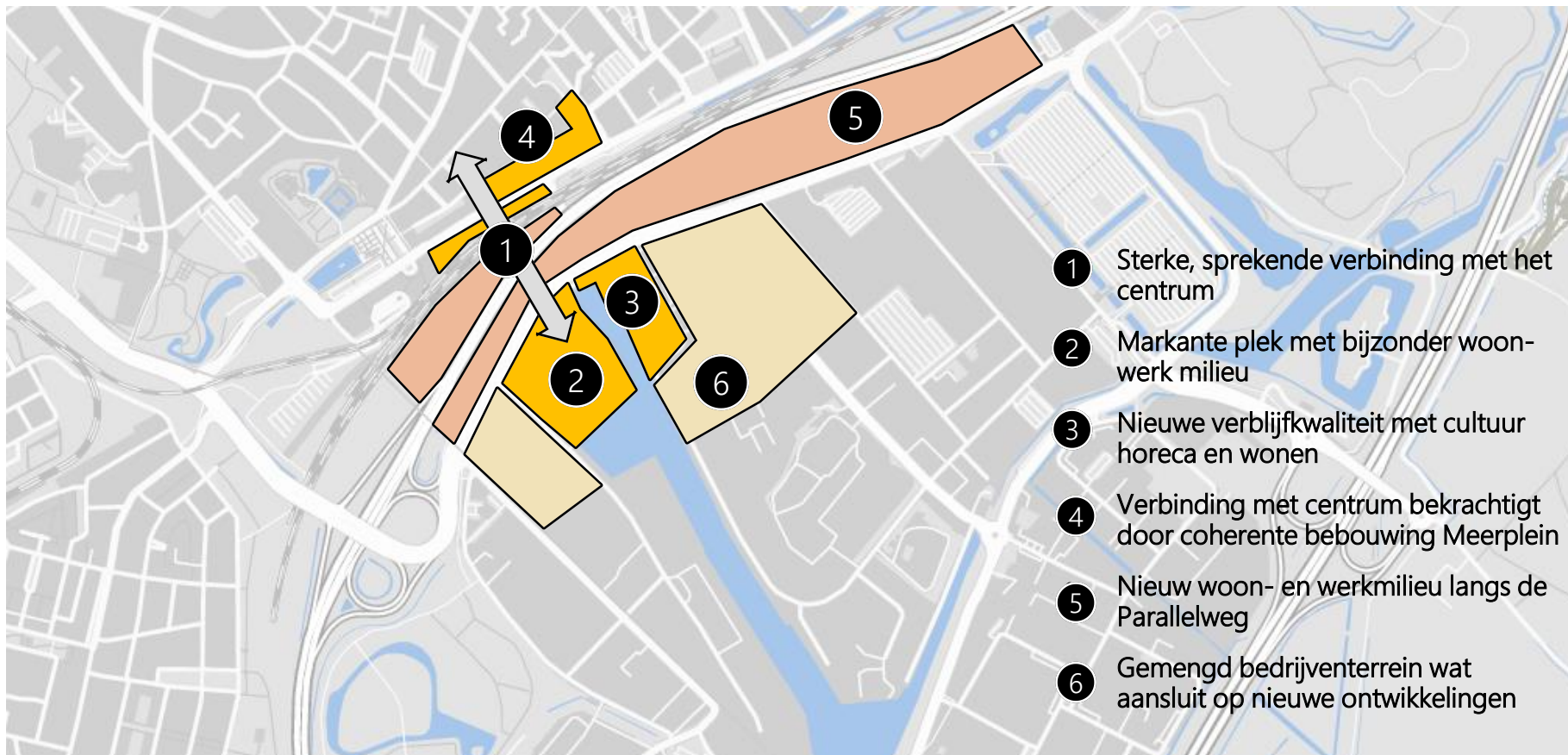
Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Gedeelde toekomstschets

Nieuw en complementair werk-, woon- en leefmilieu voor jonge en oude Beverwijkers



Verbinding met het centrum

Zubizuri brug, Bilbao | Gedurfde overspanning, duidelijke ankers aan weerszijden van de verbinding



Sterke, sprekende verbindingen voor wandelaars en fietsers van de kop van de haven met het centrum van Beverwijk

Highline, New York | Groen lint, geflankeerd door vastgoed, levendig entreegebied aan weerszijden



Inverdan, Zaanstad | Opgetild maaiveld



Moreelsebrug, Utrecht | Nieuwe, tweede verbinding CS met omliggende centrumdelen



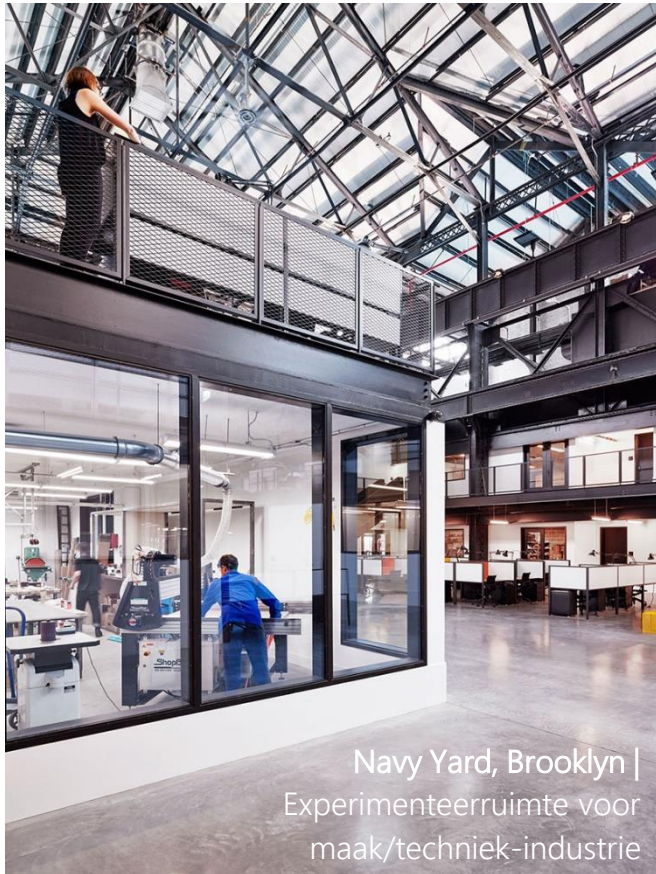
Moreelsebrug, Utrecht



Moreelsebrug, Utrecht



Zuidkant Kop van de Haven



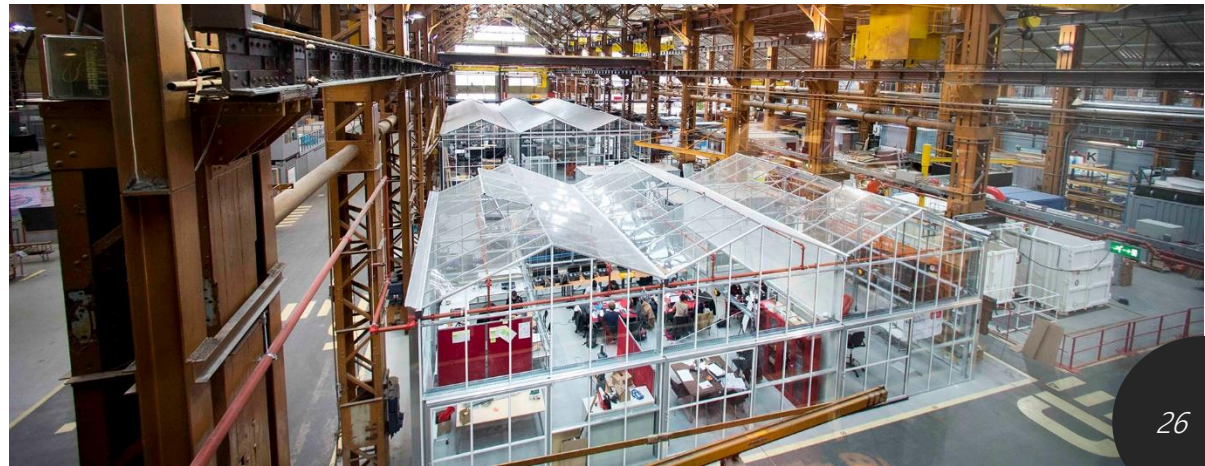
Navy Yard, Brooklyn |
Experimenteeruimte voor
maak/techniek-industrie

Markante plek met bijzonder woon-werk
milieu o.a. Maak-leer campus rond regionaal
onderwijsanker

M4H, Rotterdam | Nieuwe bedrijvigheid
rond hoogwaardige maak-industrie



RDM Campus, Rotterdam | Regionale maak-leer-werk programma's



Noordkant Kop van de Haven

EYE, Amsterdam | Breed cultuur programma met laagdrempelige inloop en horeca als verleider om het water over te steken



Hafencity, Hamburg | Wonen boven commerciële plint, gericht aanbod vs. doorlopende plint



Nieuwe verblijfskwaliteit met cultuur, horeca en wonen

Brooklyn Grange, NY | Aantrekken en samenbrengen nieuwe doelgroepen

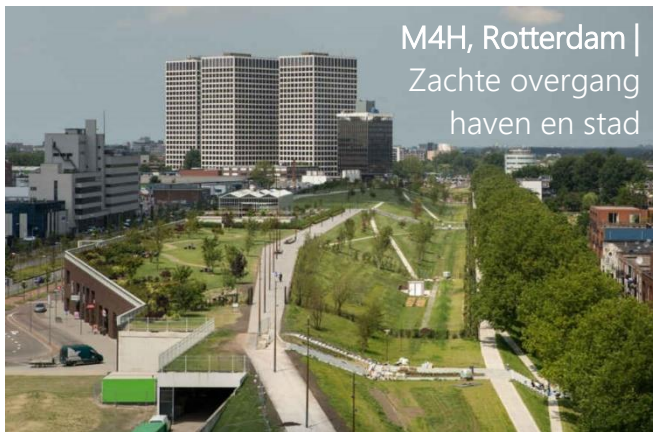


Uit je eigen stad, Rotterdam | Lokale horeca concepten



Parallelweg

Hamerkwartier/Asterweg, Amsterdam |
Gemixt woon-, werk- en leefmilieu,
complementair aan de rest van de stad



M4H, Rotterdam |
Zachte overgang
haven en stad

Nieuw, divers woon- en werkmilieu langs de
Parallelweg voor studenten, starters en
anderen die dichtbij de reuring willen wonen



M4H, Rotterdam | Industriële
woonomgeving, uitzicht op
havenbedrijvigheid



Hafencity, Hamburg | Doordacht profiel voor samenkomst
langzaam en snel verkeer, hoogstedelijke typologieën,
werken met wonen erbovenop

Leeuwenburg Amsterdam



Hogeschool van Amsterdam met directe
toegang naar station Amsterdam Amstel



Economische activiteiten

Asterweg,
Amsterdam |
Verschillende
gradaties
industrie langs
één weg



Organiseren activiteiten rondom de Kop van de haven die aansluiten bij een modern bedrijventerrein

Venserweg, Diemen | Ruimte voor nieuwe (dienstgerichte) bedrijvigheid in geclusterde opstelling



TT Neveritaweg,
Amsterdam |
Hoogwaardige
maak-industrie
in gemengd
gebied



Ontwikkel- richting

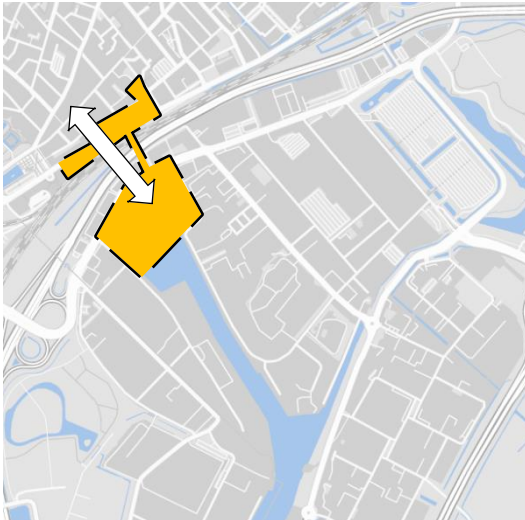
Een aantal principes ondersteunen integrale, hoogwaardige transformatie

- Ontwikkellende partijen laten **committeren op gedeelde ambities** en lange termijn betrokkenheid alvorens herontwikkelingsprojecten op te starten
- Gewilde plots **koppelen** aan plekken met uitdagingen, om kwaliteitsslag over gehele gebied waar te maken
- Integraal ontwikkelen met een **vereveningsmodel** waarin de essenties geborgd zijn met voldoende vrijheid voor flexibiliteit en creativiteit vanuit markt
- Deel van opbrengsten van woningbouw inzetten om kwaliteitsslag in gebied te maken door o.a. benodigde **infrastructurele aanpassingen mee te nemen** in vereveningsmodel
- Bepaal **strategie voor de tijdelijkheid**, bijv. tijdelijke woonwerk-units met geluidsbarrières

Ontwikkel- richting

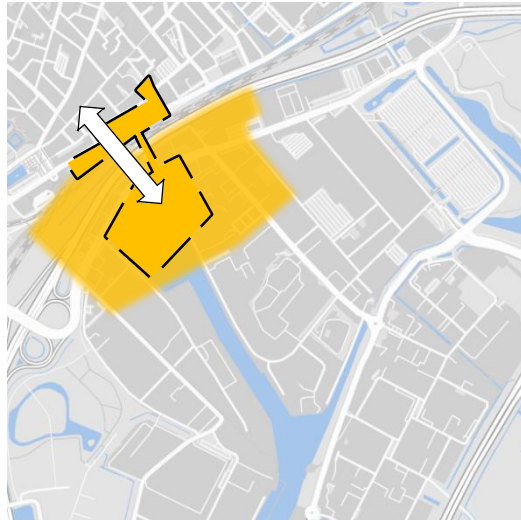
Na gezamenlijke ondertekening van de lange termijn visie, kan de Pijp in drie fasen getransformeerd worden

Fase 1: Kerngebied



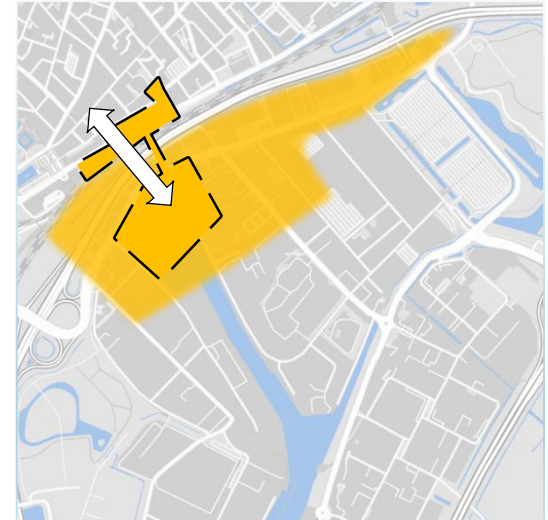
Sterke verbinding, anker(s) en schaal/massa, gezichtsbepalend stuk, integrale ontwikkeling incl. Meerplein voor sterker geheel als gebied en om financiering te organiseren voor infrastructurele verbeteringen

Fase 2: Rond de haven



Verkleuring rondom naar gemengd gebied, uitbreiding met name langs Parallelweg, aanpak kernroutes

Fase 3: Uitbreiding



Verdere groei langs Parallelweg, aansluiting op terrein Bazaar een mogelijkheid

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Benodigde acties

Transformatie is een zaak van de lange termijn, toch is er genoeg te doen op korte termijn om de plek te versterken en momentum te behouden

	1 ^e helft 2019	2 ^e helft 2019	2020 en verder
Lange termijn transformeren	- Vaststellen visie bedrijventerreinen - Harde kaders in kaart brengen; verkeer, milieucontouren, water, ecologie, bodem, veiligheid, kabels en leidingen, etc - Financiële kaders op hoofdlijnen - Kaders voor sturing en regelgeving - Opstellen gedragen ontwikkelkaders	- Besluitvorming over ontwikkeltraject - Vaststellen ontwikkelkaders - Voorbereiden facilitatie ontwikkeltrajecten - Voorbereiden infrastructurele projecten - Budgetten organiseren voor o.a. projectorganisatie/communicatie/tijdelijke huisvesting/ branding etc	- Start aanpassen RO kader - Evt toepassen crisis en herstelwet - Start eerste ontwikkeltrajecten (parallel) - Vastleggen uitvoeringsplannen infrastructurele projecten - Projectorganisatiebudget vaststellen
Korte termijn maken van de plek	- De tussentijd tussen plannen en realisatie gebruiken voor 'placemaking', direct starten met nieuwe programma's en tijdelijke invullingen op een groter gebiedsniveau die nieuwe energie brengen - Identificeren en opstarten mogelijke 'placemaking' activiteiten	- Strategie voor de 'tussentijd' - Uitbreiden 'placemaking' initiatieven - Project- en informatiebureau voor de ontwikkelperiode i.c.m. horeca/ programmering als aanjager van nieuwe identiteit	- Jaarlijkse programmering - Toestaan en organiseren nieuwe activiteiten (festivals, markten, etc.)
Behouden betrokkenheid	- Communicatiestrategie opstarten; aanpak, visie, incl. uitvoeringsprogramma, identiteit gebied - Brede betrokkenheid, stakeholders op alle niveaus en partners aantrekken - Organiseren tekensessie rond gedeelde ambities	- Communicatiestrategie als vast onderdeel van gebied, regelmatige programmering en inloop - Opzetten samenwerkingen rond pilots in gebied	Alle successen vieren

laatste overwegingen

- Bevestigd van alle kanten dat het focusgebied en omringend gebied een gebied met grote potentie is
- Meerdere grote ontwikkelaars zijn zeer geïnteresseerd, maar bovenal zijn lokale eigenaren en ondernemers welwillend en er al lang aan toe om nu echt iets in het gebied teweeg te brengen
- Wat er nu in de komende jaren wordt neergezet, bepaalt wat voor richting de Pijp zich als milieu zal ontwikkelen
- Zaak hierbij om weloverwogen beslissingen te nemen waarbij het welzijn van Beverwijk als geheel bovenaan dient te staan en het gedragen toekomstbeeld van de Pijp als kaderscheppende stip op de horizon fungeert

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen

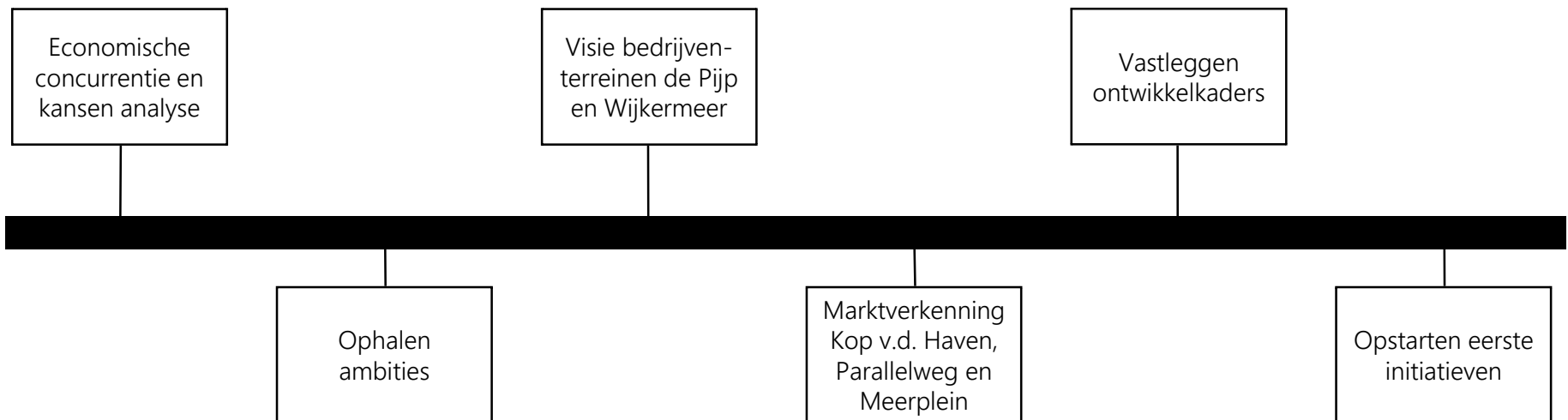
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp

Uitkomsten marktverkenning ondernemers

Uitkomsten marktverkenning eigenaren

Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Aanpak



Vragen

Voor eigenaren binnen in het gebied:

- Hoe ziet men de toekomst van dit gebied?
- Wat zijn ieders ambities voor dit gebied?
- Wat zijn de kansen en belemmeringen?
- Waar zien we mogelijke synergie en samenwerking?
- Hoe zou de transformatie van dit gebied kunnen plaats vinden?
- Wie pakt welke rol?
- Hoe ziet men de ontwikkelopgave?
- Welke afspraken zijn er nodig om deze veranderingen op gang te brengen?

Vragen

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied:

- Hoe schat de markt de kansen voor dit gebied in?
- Hoe ziet men de ontwikkelopgave?
- Welke afspraken zijn er nodig om de transformatie op gang te brengen?
- Welke zaken moeten geregeld zijn voorafgaand aan transformatie?
- Wat zou integraal moeten worden aangepakt en wat vooral niet?
- Wat zijn de 'showstoppers' van dit gebied?
- De gemeente is niet van plan actief grondbeleid te voeren; welke samenwerkingsmodellen ziet de markt als meest geschikt?
- Hoe beoordeelt u de woningmarktpositie?
- Visie op wonen, werken, detailhandel; wat is een optimale programmamix en welke dichtheden horen hierbij?
- Wat zijn passende referenties?

Partijen binnen gebied

#	Naam	Status
1	K.B.J. Nelis Bouw en Ontwikkeling	Gesproken op 1-11-2018
2	Pontmeyer	Gesproken op 1-11-2018
3	Accres Real Estate	Gesproken op 1-11-2018
4	Sports and Wellness	Gesproken op 1-11-2018
5	Kluft beheer	Gesproken op 1-11-2018
6	Filippo Onroerend Goed Maatschappij	Gesproken op 6-11-2018
7	Stichting Steenstaete	Gesproken op 6-11-2018
8	Adrichem	Gesproken op 6-11-2018
9	McDonalds Nederland	Gesproken op 6-11-2018
10	Autoherstel van Lieshout	Gesproken op 22-11-2018
11	Frosses	Gesproken op 22-11-2018
12	Blok Beheer	Gesproken op 22-11-2018
13	Beverborgh Vastgoed Maatschap	Gesproken op 22-11-2018
14	Enigma Events	Gesproken op 22-11-2018
15	Scheybeeck Investment	Schriftelijke reactie ontvangen

Partijen van buiten

#	Naam	Status
1	Fivente	Bijeenkomst gehad op 15-11-2018
2	Lokhorst Bouw en Ontwikkeling	Bijeenkomst gehad op 20-11-2018
3	KWP + BFAS	Bijeenkomst gehad op 21-11-2018
4	BPD	Bijeenkomst gehad op 23-11-2018
5	AM	Bijeenkomst gehad op 23-11-2018
6	LIFE makes Sens + Breen Stedenbouw	Bijeenkomst gehad op 7-12-2018
7	Amvest	Bijeenkomst gehad op 7-12-2018
8	Lingotto	Bijeenkomst gepland op 8-1-2019
9	Snippe	Gesproken; alleen interesse in alles opkopen
10	Greystar	Gesproken; Beverwijk geen coregebied
11	Bouwinvest	Gesproken; Beverwijk geen coregebied

Validatie gesprekken

#	Naam	Reden	Status
1	MRA/NZKG	Verkennen contextfactoren en regionale ontwikkelingen	Meermaals gesproken
2	OD IJmond	Verkennen omgevingsfactoren	Meermaals gesproken
3	Beleidsafdeling Verkeer	Laatste status verkeerskundige studies	Meermaals gesproken
4	Beleidsafdeling Wonen	Laatste status woonbehoefte en plancapaciteit	Meermaals gesproken
5	Techport	Verkennen vestigingsmogelijkheden	Gesproken op 16-12-2018
6	Nova College	Verkennen vestigingsmogelijkheden	Gesproken op 17-12-2018
7	PHB	Aansluiten transformatieagenda	Gesproken op 16-12-2018
8	Broedplaats Beverwijk	Begrijpen behoefte aan en huidig aanbod van ondernemersfaciliteiten	Gesproken op 7-12-2018
9	Colliers	Valideren transformatiemogelijkheden qua havenbedrijvigheid	Gesproken op 17-12-2018

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

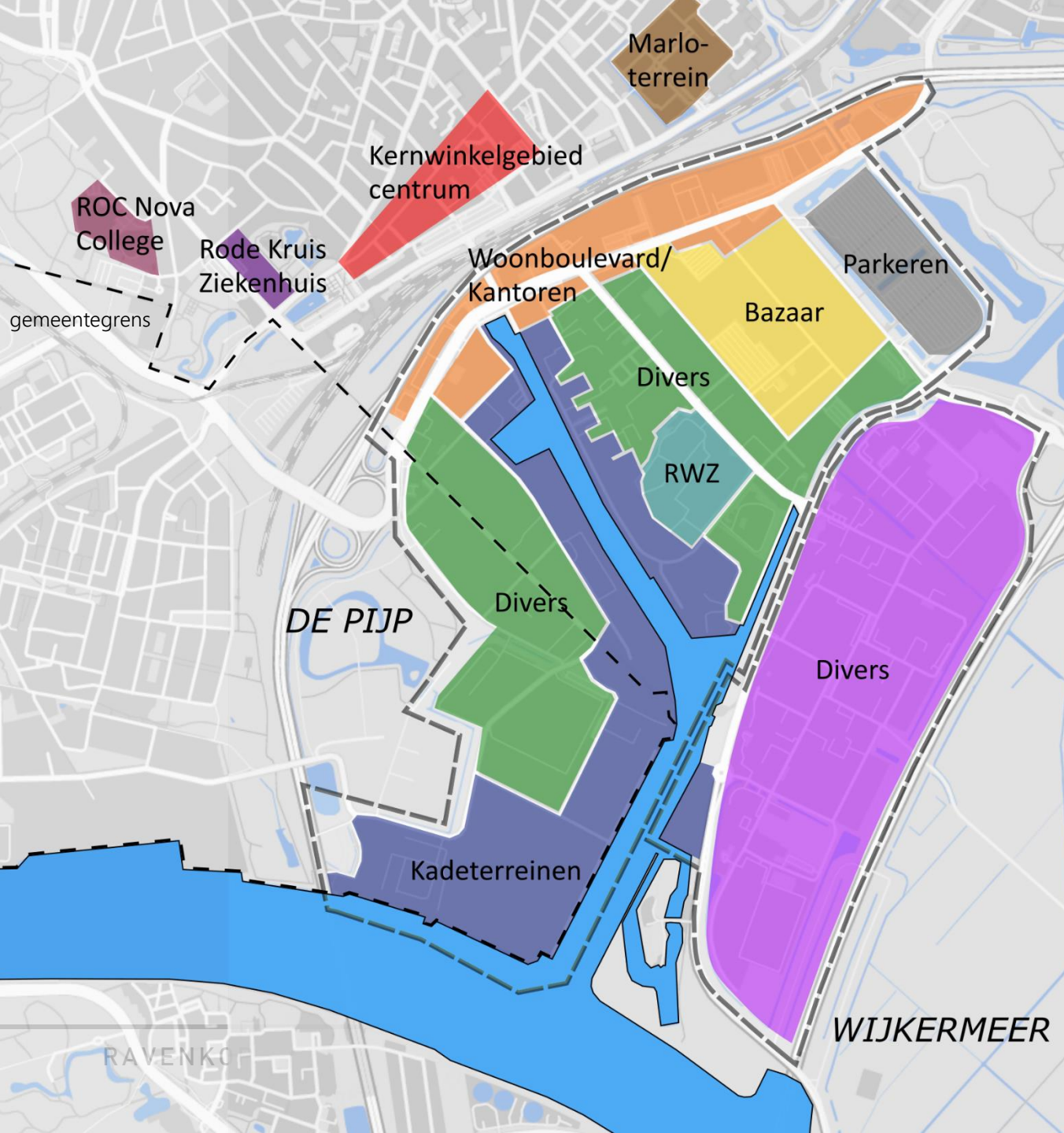
Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

De Pijp

- Bijzondere samenkomst van haven, bedrijventerrein, centrum, NS station en toegang snelwegen (A22 en A9)
- Noord-west sterker dan oost-west verbindingen maar als geheel zeer goed met regio verbonden, met name water- en autobereikbaarheid
- Als gebied is het geïsoleerd, ingeklemd tussen infrastructuur en water, met name de fijnmazige verbindingen met centrum en buitengebied zijn matig
- Aan de kop van de haven kans voor betere verbinding met het centrum van Beverwijk door ontwikkeling van Meerplein, 2e ingang NS station aan Viaductweg, verbetering Viaductweg en herstructurering van het vastgoed
- De noordelijke en zuidelijke Pijp hebben grote delen welke technisch verouderd zijn, o.a. zichtbaar aan
 - Kades
 - Openbare ruimte
 - Verschillende panden

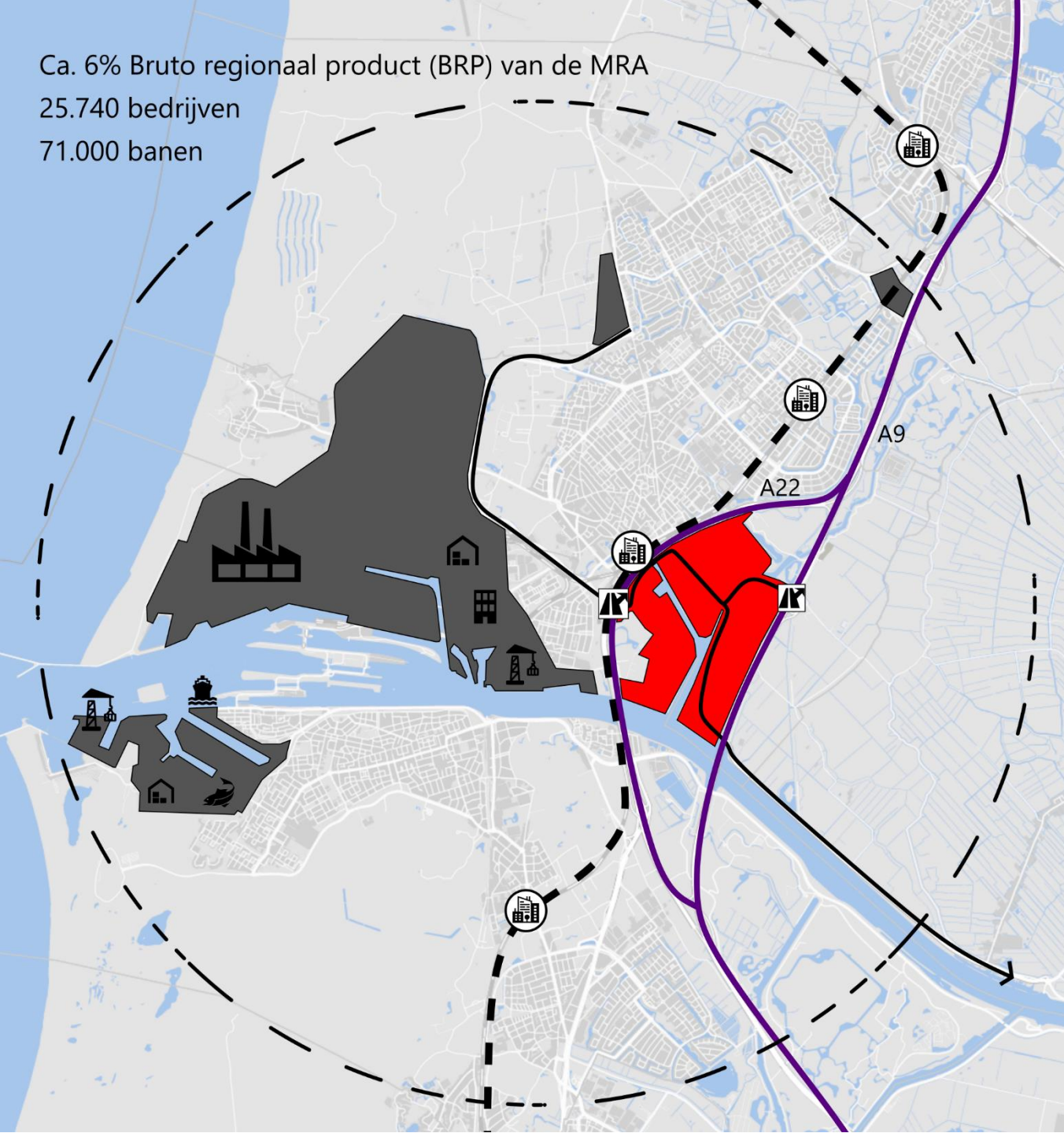


Economische status quo

Inzichten

- Twee bedrijventerreinen die elkaar niet versterken
- De Pijp: diverse mix van economische activiteiten zonder duidelijke overall positionering
- Haven / kade gebonden activiteiten zeer beperkt
- Vier detailhandel clusters
- Ten dele economisch verouderd; ca. 42.000 m² leegstand, 33% op de Parallelweg, merendeel 6+ mnd. te huur of tijdelijke invulling
- Sterke verschillen in huurprijs / m² (€40,- tot €100,- / m²)
- Op plekken lage dichtheid
- Verzelfstandiging haven lopende
- ROC Nova College en cultureel centrum/theater bieden kansen

Ca. 6% Bruto regionaal product (BRP) van de MRA
25.740 bedrijven
71.000 banen



Ruimtelijke en economische status quo IJmond

Inzichten

- Sterk industrieel / haven karakter, echter weinig kade gebonden en haven gerelateerde activiteiten
- Hoge vraag naar laag- en middelbaar opgeleid personeel
- Laatste jaren groei van aantal hoger opgeleiden
- Aandeel MKB in BRP hoog (>60%) en gekoesterd
- Geen sterke economische organisatie ondanks omvang economie IJmond
- Vooral sterke noord-zuid verbindingen naast NZK
- Ingezet op verdichting van knooppunten op Kennemerlijn



Ruimtelijke en economische status quo MRA+

Inzichten

- IJmond gunstig gelegen voor zee activiteiten zoals 'decommissioning' boorplatforms, onderhoud windmolens en ontwikkeling voedsel op zee
- Overslag voornamelijk in Amsterdamse havens en gericht op fossiele grondstoffen (>75%), verder droge, natte en agri-bulk
- Grote agri-food industrie met sterke export met doorvoer via Rotterdamse haven
- Sterk informeel foodprocessing cluster in Zaanstad
- Sterke verkleuring Zaan-IJ oevers naar gemengd stedelijk gebied met verdringing van economische activiteiten

Ruimtelijk onderscheidend,
combinatie van;

 Aansluiting OV

 2X afrit/oprit snelweg

 Haven

 Nabijheid centrum

Concurrenten gedefinieerd op basis van:

- Aanwezigheid haven/kade
- Bedrijventerrein
- Bereikbaarheid
- Economische activiteiten

Alkmaar en Heerhugowaard

Business park IJmond,
Grote hout, Havens IJmuiden

Cluster Zaanstad

Hoogtij, Westerspoor, Zuiderhout
en Achtersluispolder Zaanstad

Westpoort Amsterdam

Waarderpolder en Halfweg,
De Liede en SADC terreinen

Concurrentie analyse MRA+

Inzichten

- Samenstelling economische activiteiten incoherent en zonder duidelijk vestigingsbeleid
- Groot deel van concurrenten nu al of later gelegen in stedelijk gebied met beperkte groeimogelijkheden
- Meeste kade gebonden activiteiten in regio afgebouwd, hierdoor veel kades onbenut
- Beverwijk kan gericht in zetten op sectoren/activiteiten, deze stabiele ruimte bieden op lange termijn en zich onderscheiden door sterker te positioneren
- Beverwijk mist nu aantal markante bedrijven die wolk van activiteiten meebrengen
- Combinatie voorzieningen en ligging bieden verder kans voor een innovatief milieu



Dynamiek en ontwikkelingen MRA+

Inzichten

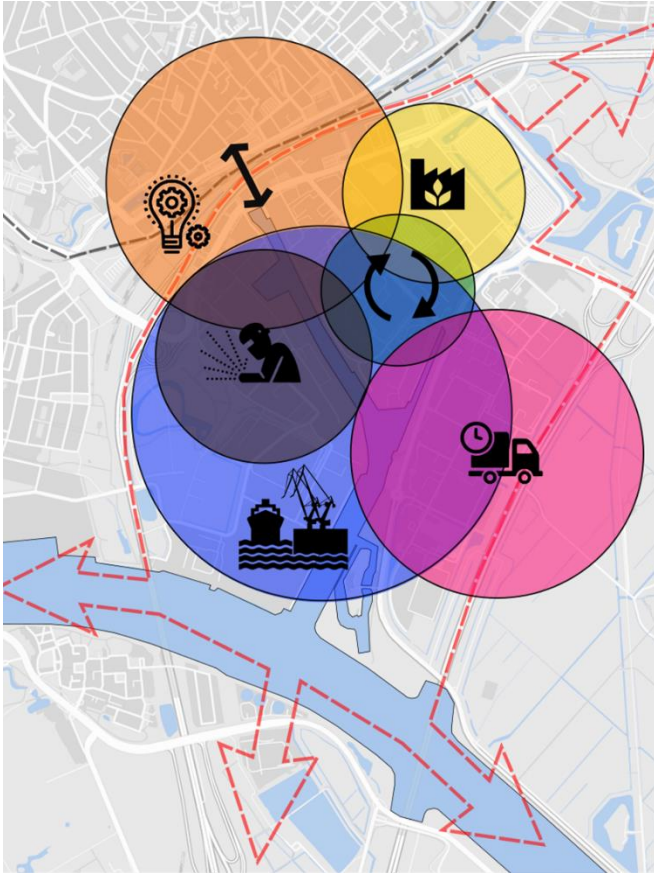
- Innovatie economie sijpelt door van hightech naar overige sectoren; grotere flexibiliteit, genetwerkt, en gebaseerd op uitwisseling diensten
 - Industrie: grote bedrijven bouwen mee aan ecosystemen
 - Transport; optimalisatie stromen en fijnmazige logistiek
 - Voedsel / agri-tech; hogere productie en nieuwe export
 - Energie transitie / duurzaamheid; van fossiel naar duurzaam
- Rol van onderwijs aan het veranderen, vraag om meer leerwerk plekken en snellere bij-/omscholing
- Druk op wegennet rondom Amsterdam neemt toe, A9 kan belangrijkere positie innemen

Kansenkaart IJmond

Inzichten

- Kansen voor regionale ecosystemen en eigen economische sturing als onderscheidende factor
- Ruimte in regio voor nieuw duurzaam/circulair cluster (o.a. waterstoffabriek) en modern onderwijs cluster
- Inspelen op waardeontwikkeling agri-tech industrie
- Aanvullen waardeketen havenconomie met hoogwaardige economie
- Positie transport en overslag t.o.v. doorstroom richting havens Amsterdam-Zaandam bepalen
- Kans A9 benutten, o.a. logistieke ligging beter positioneren en vermarkten
- Verdringing economische activiteiten Zaan-IJ oevers als kans

Kansen voor de Pijp



- Scherpe keuzes maken t.a.v. economische activiteiten en als geheel actievere rol spelen in regionale ecosystemen
- Verbreden economische basis door onder andere meer in te zetten op onderwijs, onderzoek en diensten
 - Unieke samenkomst stad, OV, A22 en kop haven (oranje) bieden kans voor nieuw cluster
 - Verdringing economische activiteiten Zaan-IJ oevers maakt 'cherry picking' mogelijk (bv. in voedsel productie)
 - Milieuruimte en transformatiekansen inzetten om te sturen op ruimte voor nieuwe bedrijvigheid
- Relevante economieën voor dit gebied om kansen vanuit de regio te benutten
 - Logistiek – Gebruik van ligging op kruispunt waarde stromen, waardeketen haven economie aan begin aangevuld
 - Offshore – Aanbod diensten die binnen de sluis kunnen
 - Maakindustrie – Verbinding en actieve sturing, MBO+/Slimme Werkplekken
 - Agri-Food – Logistiek, diensten en verwerking voor NHN en Zaanstad
 - Circulair/duurzaam – Vestiging bedrijven, kennis en productie
- Unieke propositie op prijs/kwaliteit ontwikkelen
- Strakke positionering en voortvloeiend vestigingsbeleid op basis van 'Unique Selling Points': 1e haven achter sluis, nabijheid centrum, lange termijn perspectief, goede OV bereikbaarheid

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Quotes

Van ondernemers binnen in het gebied

- "Ik voel me niet trots als ik door het gebied rijd – het is nu één grote troosteloosheid"
- "Ieders handen jeuken om hiermee aan de slag te gaan"
- "Een grote transformatie hier is gewenst en haalbaar"
- "Er is zeker behoefte aan woningen dichterbij het werk"
- "Veel mensen die hier zitten, willen deze plek ook blijven maken"
- "Waarom gaat het deze keer wel lukken om de transformatie van de grond te krijgen?"

Opgehaalde informatie

Van ondernemers binnen in het gebied

- Gebied heeft **aandacht en transformatie nodig** om de eigen identiteit te duiden, de uitstraling strak te trekken en het weer op de kaart te zetten (bijv. middels gebiedsmarketing)
- Het gebied **ontleent te weinig identiteit aan de haven** die er ligt; de haven blijft voor veel ondernemers een 'black box'
- **Wonen kan worden toegevoegd** om o.a. te helpen met verbeteren van de sociale veiligheid, zolang er voldoende ruimte wordt bewaard voor bedrijvigheid
- **Aantrekken nieuw talent** vormt een uitdaging voor de ondernemers – ook zouden zij meer willen samenwerken met opleidingen rond leer-werk trajecten
- **Borgen van bereikbaarheid** voor bedrijven en klanten belangrijk bij het toevoegen van grote volumes
- Behoeft aan **duidelijkere richtlijnen** voor de invulling van het gebied; er gebeurt nu van alles
- **Beverwijkse Bazaar is van grote invloed** op het omringende gebied en dient daarom in het integrale gebiedsvraagstuk meegenomen te worden

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Quotes

Van eigenaren binnen in het gebied

- "Beverwijk stond eerst bekend om de 1^{ste} meubelboulevard, toen om de Bazaar.. waarom staat het in de toekomst bekend?"
- "Wanneer we het over Beverwijk hebben, wordt het water en de industrie vaak niet genoemd – het gebied is echt zwaar ondergewaardeerd"
- "Elders in het land doen wij niet anders dan gemixte milieus neer te zetten"
- "Start bij de kop v.d. haven of juist de afrit van de Parallelweg.. maar zet transformatie van de hele Parallelweg als ambitie"
- "Als ons een alternatief wordt geboden, willen wij best plaats maken voor iets anders als dat het gebied ten goede komt"
- "Ja, wij tekenen een gezamenlijke intentieverklaring als de belangrijkste hobbels geadresseerd worden"

Opgehaalde informatie

Voor eigenaren binnen in het gebied: Hoe ziet men de toekomst van dit gebied?

- Een nieuwe verbinding tussen het station en de kop met een **levendig stationsentreegebied** wat nieuwe kwaliteit toevoegt aan het gebied (en het onderscheidend vermogen vergroot)
- De kop van de haven als **centrum** van een nieuw verblijfsmilieu met het nieuwe 'tapijt' beter benut door aangrenzende horeca en werken in de plint, met daarbovenop wonen
- Er kan **langs de hele Parallelweg een nieuw woonmilieu** gecreeerd worden, aangevuld met kantoorbedrijvigheid en voorzieningen
- Een gebied met goede toegang en ruimte voor **fietzers en wandelaars** met zichtbare verbindingen met het centrum

Opgehaalde informatie

Voor eigenaren binnen in het gebied: Wat zijn ieders ambities voor dit gebied?

- **Nieuwe kwaliteit** maken in dit gebied en dit gebied opnieuw op de kaart zetten
- **Nieuwe 'traffic'** genereren met wonen en overige functies (waarvoor ook vanaf het centrum de oversteek gemaakt wordt) zoals een theater, 'foodcourt', creatieve bedrijfsruimtes, 'Young Art Scene' zoals Studio Roosegaarde, hotel dichtbij OV, gezondheidsprogramma's zoals een herstel campus
- **Verschillende doelgroepen** samenbrengen, bijv. jonge en oudere Beverwijkers, ondernemers in de Pijp en op de Bazar
- Een **Maak campus past goed** bij de identiteit van de Pijp en Beverwijk
- Kans om **nieuwe woon-werk milieus** toe te voegen aan Beverwijk en de IJmond

Opgehaalde informatie

Voor eigenaren binnen in het gebied: Wat zijn de kansen en belemmeringen?

- **Milieucontouren, geluid en fijnstof** blijven een groot aandachtspunt voor woningbouw – wellicht dat de nieuwe omgevingswet en verduurzaming van bedrijvigheid nieuwe kansen bieden
- Voor het toevoegen van goede voorzieningen, zoals een supermarkt halverwege de Parallelweg, is **grootschalige woningbouw** nodig
- Mogelijkheid om **moderne woonconcepten** neer te zetten, zoals kleine appartementen met gedeelde voorzieningen voor jonge en oudere doelgroepen
- Ook qua werkunits is er de mogelijkheid met **nieuwe, kleinere werkunit concepten** te werken; het zijn voornamelijk grote hallen die leeg blijven staan
- Parkeren blijft belangrijk, wellicht dat **ondergronds/in geluidswerende laag parkeren of deelauto diensten** oplossingen kunnen bieden
- Mogelijkheid om **opleidingsmogelijkheden voor ondernemers** toe te voegen in de mix
- Toevoegen van nieuwe functies zoals wonen kan, mits goed uitgevoerd, **bijdragen aan o.a. sociale veiligheid**
- **Verkeersveiligheid** wordt een belangrijk aandachtspunt voor een gemixt gebied met veel logistieke stromen
- Er zijn **verhuizingen van bedrijvigheid** binnen in het gebied denkbaar, bijv. om activiteiten met lage geluidshinder naar de kop te halen en te combineren met woningen

Opgehaalde informatie

Voor eigenaren binnen in het gebied: Waar zien we mogelijke synergie en samenwerking? Hoe zou de transformatie van dit gebied kunnen plaats vinden? Hoe ziet men de ontwikkelopgave?

- Bij een grote herontwikkeling zijn er afspraken onderling nodig en partijen van buitenaf nodig zijn voor **expertise en kapitaal**
- Er liggen kansen bij eigenaren onderling om **schuifpuzzel** te organiseren met huurders/functions
- **Begin aan weerszijden van de kop van de haven**, waar de meeste kwaliteit zit, en werk van daaruit het gebied in (o.a. de Parallelweg)
- Zorg dat er meteen iets staat, wat het terrein een **impuls** geeft en meteen iets toevoegt aan die entree van Beverwijk
- De tussentijd tussen plannen en realisatie gebruiken voor '**placemaking**', direct starten met nieuwe programma's en tijdelijke invullingen op een groter gebiedsniveau

Opgehaalde informatie

Voor eigenaren binnen in het gebied: Wie pakt welke rol? Welke afspraken zijn er nodig om deze veranderingen op gang te brengen?

- Partijen zijn bereid samen te werken aan **gezamenlijke planvorming** maar wel op gelijke basis met de gemeente
- Wanneer de visie vast staat, kunnen eigenaren direct nieuwe huurcontracten **afstemmen** op de beoogde transformatie
- **Consortium** nodig voor integrale transformatie; over 6 maanden doelstellingen en taakverplichtingen tekenen
- Samen invullingen bedenken voor de **tijdelijkheid**, bijv. club met horeca aan het 'tapijt'
- Zorgen dat ook de **kleinere lokale partijen** in het gebied betrokken blijven

Inhoud

Introductie | Aanleiding, focusgebied en context

Kansen | Economische perspectieven en woonopgave

Gedeelde ambities | Ambities van ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars

Gedeeld toekomstbeeld | Toekomstschets en ontwikkelrichting

Uitvoering | Benodigde acties

Bijlagen | Aanpak, vragen voor marktpartijen, overzicht van bronnen
Economische concurrentie- en kansenanalyse de Pijp
Uitkomsten marktverkenning ondernemers
Uitkomsten marktverkenning eigenaren
Uitkomsten marktverkenning ontwikkelaars van buiten het gebied

Quotes

Van ontwikkelaars van buiten het gebied

- "Dit is een bijzondere plek. Al was mijn eerste indruk geen beste."
- "Stedelijke verdichting gaat plaats vinden over OV-assen; hier ligt voor de regio een potentieel hoogwaardig gebied."
- "Er moet wel iets liggen straks qua verbindingen en voorzieningen, anders komt er niemand op af."
- "Een brug-verbinding met het centrum is randvoorwaardelijk."
- "Wij durven zeker grootstedelijk te denken hier."
- "Je kan hier een dynamisch stuk stad maken wat jonge en oude doelgroepen aanspreekt."
- "Er zijn al veel partijen aan het rondsnoffen. Het gebied vraagt erom om snel opgepakt te worden."
- "Iedereen wacht totdat de eerste een stap zet: zodra deze stap is gezet, gaan de prijzen in het gebied omhoog."
- "Goed dat jullie een ronde langs ons maken; geeft ons vertrouwen dat er met de markt gewerkt wordt in dit traject."
- "Wij hebben de lange adem om hier 40 jaar in te gaan zitten, dus ook over crisissen heen."

Opgehaalde informatie

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied: Hoe schat de markt de kansen voor dit gebied in? Hoe beoordeelt u de woningmarktpositie?

- **Kansrijk gebied qua voorzieningen en ligging** voor ontwikkeling van (niet-grond gebonden) woningen, woon-werk units en (commerciele) voorzieningen
 - Kans om een nieuw werk-woon-leefgebied te creëren met een eigen positionering binnen de MRA met een duidelijke link naar de rest van Beverwijk
 - Nieuwe plek om te landen voor bestaande doelgroepen binnen Beverwijk en nieuwe groepen van buiten
- Mogelijkheden om **nieuw gebied te creëren** door
 - toevoegen van trekkers voor Beverwijkers en anderen, zoals theater of onderwijsanker, die leven in de brouwerij brengen
 - positionering verbinden aan kwaliteiten van gebied zoals water, Wijkeroog Park en nabijheid strand
- **Beantwoordt vraag** naar
 - rauwe, industriële, gemixte verblijfmilieus
 - meer studenten-, starters-, middeldure huur-, betaalbare koop-, woonwerkwoningen
- Het nieuwe milieu en eventueel nieuwe doelgroepen kunnen een **waardevolle toevoeging** zijn aan de gemeente Beverwijk
- **Meerplein gewild plot** wat zich goed leent voor woningen met eventueel voorzieningen op het maaiveld

Opgehaalde informatie

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied:
Hoe ziet men de ontwikkelopgave?

- **Integrale aanpak op gebiedsniveau** (tov pandniveau) vereist om
 - volle potentie gebied te benutten (o.a. verbinding met centrum)
 - alle bredere belangen te behartigen
 - de sleutelrol van de openbare ruimte goed op te pakken
- **Economische revitalisatie als uitgangspunt** belangrijk om passende transformatie op gang te brengen
- Opgave waarbij het interessant is om de ruimte die de nieuwe **Omgevingswet** biedt actief in te zetten
- Ook **alle kleine tussengebieden betrekken** om geen gaten te laten vallen in het gebied (bijv. slecht bereikbare stukken tussen NS station en Parallelweg verfraaien en inzetten als groene zone)
- **Keuzes durven maken** om het gebied een eigen identiteit te verschaffen die past bij en iets toevoegt aan Beverwijk, bijv. een gebied voor jonge mensen die met hun handen willen werken

Opgehaalde informatie

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied:
Wat zijn de 'showstoppers' van dit gebied?

- **Soepele en sterke verbinding met centrum** cruciaal om gebied te 'verzachten' voor bewoning (snelweg/spoorbarriere is hard)
 - fly-over is een logische en effectieve ingreep en kan een beleving op zich zijn met meerdere vertakkingen/maaivelden/levendige landingen
 - de brug inpakken met programma's hier niet haalbaar; eerder inzetten op groene ervaring
 - station toegankelijk maken vanaf beide zijden met aantrekkelijke entreegebieden
- **Doorstroom van wegennet** moet verhoogde druk op gebied aankunnen
- Verbetering van **regionale verbinding en doorkruising** gebied zou grote kwaliteit kunnen toevoegen, bijv.
 - intercity trein toevoegen (gevoelsmatige nabijheid met bijv. Amsterdam vergroten)
 - afwaardering A22 in gang zetten omdat centrum van stad wordt uitgebreid met gebied waar ook gewoond gaat worden op grotere schaal
 - langzaam en snel verkeer scheiden
- Toekomstige ruimte binnen **milieu-contouren** cruciaal kader voor realisatie woningbouw
- **Inzakken van momentum** door trage opstart ontwikkeling
- De partij die de haven exploiteert moet **aansluiten** op de beoogde ontwikkelingen rondom de kop van de haven

Opgehaalde informatie

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied: Visie op wonen, werken, detailhandel; wat is een optimale programmamix en welke dichtheden horen hierbij?

- Eerst werkgelegenheid waarborgen, daarna **hoge woningdichtheid** met eigen kwaliteiten toevoegen
 - Rol bedrijventerrein voor Beverwijk en eigen identiteit gebied respecteren
 - Economische activiteiten op de Parallelweg waar mogelijk compacter maken
 - Met hoge dichtheid vereiste schaal voor bepaalde voorzieningen bereiken
- Of de dichtheid bereiken door grote hoeveelheid middelhoge bouw, of juist stedelijk durven denken met een **paar uitschieters als blikvangers**
- Niet kannibaliseren op centrum, maar tegelijk dynamisch stedelijk weefsel creëren middels nieuwe, **complementaire verblijfskwaliteit**
 - Supermarkt, horeca, cultuur, hotel; voorzieningen en plekken waar mensen bij elkaar komen
 - Kwaliteit van het water zichtbaar maken en waar mogelijk benutten
 - Noord- en zuidkant van Kop van de Haven kunnen anders ingekleurd worden en open gesteld worden (nu hebben beide kanten een introverte functie die de kwaliteit van het water niet benut)
- Richten op **meerdere doelgroepen**, o.a.
 - Starters op de woningmarkt die dicht bij OV en voorzieningen willen wonen
 - Nieuwe generatie ouderen die in nieuwe woningtypologieën zelfstandig/ondersteund willen wonen dicht bij de reuring maar met mogelijkheden voor zorg en additionele services
- **Parkeren** (voor bezoekers en bewoners) kan deels onder de grond worden geplaatst, bijv. op Meerplein, en deels vervangen worden door deelauto's

Opgehaalde informatie

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied: Welke afspraken zijn er nodig om de transformatie op gang te brengen? Welke zaken moeten geregeld zijn voorafgaand aan transformatie? Wat zou integraal moeten worden aangepakt en wat vooral niet?

- Duidelijke **visie vanuit gemeente nodig** om
 - kaders te schetsen voor de toekomst van het gebied
 - de ontwikkelingsvrijheid te duiden
 - ontwikkelaars vertrouwen te geven dat de ontwikkelingen er ook echt gaan komen
- **Elkaar vinden op ambities** om gezamenlijk op te kunnen trekken en na het tekenen van een intentieverklaring samen bijv. de volumes berekenen met de gemeente in een faciliterende rol
- **Lange termijn toezeggingen** van betrokken partijen om momentum niet in te laten zakken en ook tijdens laagconjunctuur of raadswisselingen voortgang te boeken
- Transformatie **Kop vd Haven en Meerplein als één ontwikkeling** oppakken, incl. de benodigde infrastructurele aanpassingen, en vervolgens het resterende gebied in fases aanpakken
- **Meteen iets groots** neerzetten waar je alles aan kan ophangen; blikvangers die je op afstand al ziet om
 - De plek weer op de kaart te zetten
 - Achterban van ontwikkelaars (bijv. pensioenbeleggers) mee te krijgen; dit gebied wordt echt iets
- **Eerst de trekkers van het gebied** installeren zodat er mensen op af komen, dan bewoners aantrekken

Opgehaalde informatie

Voor ontwikkelaars van buiten het gebied: De gemeente is niet van plan actief grondbeleid te voeren; welke samenwerkingsmodellen ziet de markt als meest geschikt?

- **Sterke publiek-private samenwerking cruciaal** vanwege integrale potentie en infrastructurele vereisten van opgave
- Voor het hele gebied **één bestemmingsplan**, incl. bijv. eventuele afwaardering van delen van bedrijventerrein, waarbij elk initiatief wordt getoetst aan de kernwaarden door het college
- **Eerst de essenties** die moeten gebeuren bepalen, dan de planontwikkeling verder organiseren
- **Meekrijgen van eigenaren** belangrijk aangezien de gemeente zelf geen gronden heeft
- **Clusteren van eigendommen** in de vorm van stichting of zelfs onder één inkopende ontwikkelaar van waarde in het organiseren van een integrale aanpak
- Vroeg in het proces **benodigde partijen installeren**
 - Eerst als gemeente benodigd huiswerk doen, dan tenderen en een grote partij aan tafel plaatsen die als vliegwiel de ontwikkeling kan aanjagen (i.p.v. per plot te tenderen)
 - projectbureau op lokatie installeren om verandering in het gebied te versnellen
 - supervisor aanwijzen om de gemeente bij de les te houden
- Verhuiskosten van benodigde verhuizingen van ondernemingen en benodigde infrastructurele aanpassingen meenemen in **vereveningsmodel** (gemaakt door onafhankelijke partij) zodat waarde in het gebied terug vloeit (i.p.v. afzonderlijke deexploitatie)
- Middels een **anterieure overeenkomst** vooraf bepalen hoe dingen gesplitst worden
- Mogelijkheid om betrokken partijen bij aanvang **risico-kapitaal** te laten inleggen bij start (bijv. 'revolving fund') of partijen juist risico laten dragen zonder geld langere tijd vast te zetten
- **Openheid en vertrouwen** van groot belang in proces

info@ravenkop.com

RAVENKOP
urban strategies and concepts

