

# Planvorming Kustplaats IJmuiden aan Zee

## Bijlage bij geactualiseerd Ambitiedocument: overzicht van aanpassingen

Versie: Concept 0.5  
Datum: 7 maart 2017  
Behorend bij Ambitiedocument versie: 7 maart 2017

## Inleiding

Het geactualiseerde Ambitiedocument is het startpunt van planvorming. In het document zijn de grote lijnen van de lange termijn ambities, doelen en visie voor de ontwikkeling van de Kustplaats IJmuiden aan Zee benoemd en zijn o.a. ruimtelijke en programmatische uitgangspunten neergezet. Deze dienen als vertrekpunt voor het verder vorm geven van de gebiedsontwikkeling. Het geactualiseerde Ambitiedocument is een eerste schets van waar we als gemeente Velsen en ontwikkelende partijen naartoe willen, met veel ruimte voor uitwerking van verschillende scenario's. Door voortschrijdend inzicht op basis van input van de informatie- en consultatieronde met de stakeholders heeft de Projectorganisatie het Ambitiedocument en de oude 'vaste waardenkaart' op onderdelen aangepast. Hieronder volgt een overzicht van de aangepaste punten.

## Aanpassingen

- Door het Ambitiedocument heen werd het woord stakeholders gebruikt om verschillende partijen aan te duiden, wat voor verwarring kan zorgen over wanneer welke partijen betrokken worden. Tekstueel is beter toegelicht in het document wanneer het de ontwikkelende partijen aangaat (KondorWessels Vastgoed, Marina Seaport IJmuiden en Kennemerstrand NV/Kennemermeer BV), wanneer de samenwerkende partijen (de drie ontwikkelende partijen plus de gemeente Velsen) en wanneer het stakeholders betreft (alle betrokken partijen in en direct rondom het gebied);
- De afbeelding waarin het gebied te zien is van bovenaf (de kaart en blz. 29) is vervangen door een versie waarin de ontwikkeling in de IJmondhaven zichtbaar is. De voorgaande afbeelding liet nog een situatie zien voorafgaand hieraan.
- De afbeeldingen (blz. 21 en 23) zijn geüpdatet. In het verloop van Ambitiedocument naar Bestemmingsplannen (blz. 23) is het punt 'kaders' onder Ambitiedocument vervangen door 'randvoorwaarden'. In de SOK afbeelding (blz. 21) is ervoor gekozen om de 3 private partijen aan te duiden als 'ontwikkelende partijen';
- Hoofdstuk 3.1 (blz. 44), *Natura 2000*: De provincie Noord-Holland en Stichting Duinbehoud willen graag in het Ambitiedocument terugzien dat vanaf het begin al duidelijk rekening wordt gehouden met de ontwikkeling in relatie tot het natuurgebied. Het gaat met name om de vormgeving van de overgang tussen de bebouwing en de natuur en de handhaving van het convenant wat gesloten is in 2006 met de gemeente Velsen. De volgende tekst is toegevoegd aan het einde van de paragraaf: "In het plan zullen het binnenmeer, het natuurgebied en het duingebied aan de zeezijde een belangrijke factor zijn in de gebiedsontwikkeling. De grens tussen deze natuurgebieden en de ontwikkeling zullen nader worden uitgewerkt.";
- Hoofdstuk 3.1 (blz. 44) is onderstaande paragraaf over het bestemmingsplan van de IJmondhaven en de invloed hiervan op de ontwikkeling toegevoegd.

### *Milieucontour IJmondhaven*

Een deel van het plangebied valt binnen de milieucontour van de IJmondhaven. Het gebied binnen deze milieucontour is aangeduid als nader te onderzoeken gebied. Op dit moment kan de Projectorganisatie nog geen definitieve uitspraken doen over de programmatische invulling, bouwvolume en/of bouwhoogten. In fase 2 gaat de Projectorganisatie in nauw overleg met Zeehaven IJmuiden, KVSA en OV IJmond evenals met ander lokaal bedrijfsleven onderzoeken welke programmatische invulling binnen de milieucontour mogelijk is.;

- Hoofdstuk 3.1 (blz. 44) is de paragraaf over het bestemmingsplan van de Industriezone IJmond aangepast.

### *Milieucontour industriezone IJmond*

Een deel van het plangebied valt binnen de milieucontour van de Industriezone IJmond. Binnen deze contour kan vanwege hogere toegestane geluidswaarden geen permanente woonbebouwing gerealiseerd worden. Wel is het toegestaan om hier diverse andere functies te maken, zoals bijvoorbeeld kleinschalige bedrijvigheid, kantoor- en leisurefuncties, recreatieve voorzieningen en dergelijke. De (on)mogelijkheid van verblijfsrecreatie moet nader worden onderzocht. Vanzelfsprekend is een randvoorwaarde dat bij het maken van plannen in

overleg wordt gegaan met de stakeholders binnen de Industriezone IJmond

- Paragraaf 'Gebrek aan beeldkwaliteit en belevingswaarde' (blz. 50): De verwoording van de architectonische beeldkwaliteit van het bestaande vastgoed van het Seaport Beach Resort, de horeca en het hotel is weggelaten in de tekst;
- De kaart met de weergave van de ontwikkeling (blz. 54, 55 en 70) is aangepast voor wat betreft de gebieden rond de Seaport Beach Resort en de nautische kade (oostzijde haven);
- De paragraaf van 'Recreatieve as kleine strand – duinmeer' onder hoofdstuk 3.4.1. (blz. 56) is aangepast. Er is een zin opgenomen om te benadrukken dat de programmatische invulling van dit gebied in fase 2 in nauw overleg met Zeehaven IJmuiden, KVSA en OV IJmond evenals met ander lokaal bedrijfsleven wordt onderzocht.
- De maquette van het gebied staat afgebeeld in het Ambitiedocument (blz. 58 en 59). De aanpassingen die in de geactualiseerde versie van het Ambitiedocument zijn doorgevoerd zijn nog niet in de maquette verwerkt. Daarom is een disclaimer opgenomen bij deze afbeeldingen;
- De 'vaste waardenkaart' (blz.61) is door verschillende stakeholders definitiever geïnterpreteerd dan de bedoeling was. De benaming van de kaart heeft het beeld geschapen dat de kaart een plan zou presenteren waaraan niet meer getornd kan worden, alsof het een definitief scenario zou zijn. Dit is geenszins het geval. De kaart was en is bedoeld om mogelijkheden in het gebied te schetsen, de kwaliteiten die we willen behalen, de plekken in het gebied voor openbare ruimte en voor vastgoedontwikkelingen, alsmede een aantal eerste belangrijke randvoorwaarden te benoemen (zoals Natura 2000 grens, lichtlijnen, geluidszone, milieucontouren, etc.). Of het mogelijk is om de ambities op de kaart daadwerkelijk te ontwikkelen, wordt juist onderwerp van uitvoerig onderzoek in fase 2. Er kan dus beter gesproken worden over een 'gewenste kwaliteitenkaart' dan een 'vaste waardenkaart'. De benaming van de kaart is aangepast naar Ambitiekaart;
- De Ambitiekaart (Blz. 61) is aangepast voor wat betreft de ontwikkelvelden Seaport Beach Resort, de Nautische Kade (oostzijde haven) en de Boulevard-Zuid;
- De grens van het NNN-gebied is toegevoegd aan de Ambitiekaart (blz. 61) en op afbeelding 1 (blz. 45). Er zijn op een zeer beperkt deel van het gebied mogelijk conflicten tussen gewenste ontwikkelingen en het NNN-gebied (bijvoorbeeld aan de zuidkant van het Strandplein). Dit vergt nader onderzoek en afstemming met de Provincie in fase 2;
- De afbeeldingen (blz.62 en 63) waar de Ambitiekaart zichtbaar is op de luchtfoto's van het gebied, zijn geüpdatet met de aangepaste Ambitiekaart (blz. 61);
- De legenda van de kaart is aangepast (blz. 81) om te verduidelijken dat er geen sprake is van vaste waarden en de uitwerking in het deel van het plan wat binnen de contouren van de IJmondhaven valt nog in samenspraak met stakeholders in fase 2 onderzocht wordt. In plaats van 'recreatieve bestemming' is opgenomen 'gemengde bestemming'. Hier wordt ook niet meer gesproken van aantal bouwlagen maar in overleg met stakeholders nader te onderzoeken.
- Gebied rondom Seaport Beach Resort (ontwikkelveld 2 blz. 84): de twee nieuwe gebouwen aan de zijde van de jachthaven op de grens van het parkeerterrein en de weg zijn weggehaald. Ook het verhoogde dek boven het huidige parkeerterrein is weggehaald. De hele zone rondom de Seaport Beach Resort is tekstueel aangepast daar waar de programmatische uitgangspunten nader worden uitgewerkt in samenspraak met de bewoners. De referentie afbeeldingen zijn vervangen door de huidige bebouwing;
- Gebied Boulevard-Zuid (ontwikkelveld 5 blz. 90): de zone van de Boulevard-Zuid is benoemd als 'nader te onderzoeken gebied'. In fase 2 zal diepgaand onderzocht worden of de bebouwingsdichtheid verder kan worden geoptimaliseerd en evt. beperkt kan worden vergroot;

- De Nautische kade en oostelijk duingebied (ontwikkelveld 6 blz.92 en 93) : het gehele gebied binnen de milieucontour rond de IJmondhaven hebben we aangeduid als nader te onderzoeken gebied. Op dit moment kan de Projectorganisatie nog geen definitieve uitspraken doen over de programmatische invulling, bouwvolume en/of bouwhoogten. De ambitie om hier een levendig gebied met allerlei gemengde functies (bijvoorbeeld nautisch bedrijventercentrum, overige kleinschalige bedrijvigheid, slechtweervoorzieningen, recreatieve functies, werkfuncties, etc.) van te maken blijft bestaan, evenals de ambitie om een deel van de haven te dempen en een 'nautische kade' te ontwikkelen. In fase 2 gaat de Projectorganisatie in nauw overleg met Zeehaven IJmuiden, KVSA en OV IJmond evenals met ander lokaal bedrijfsleven onderzoeken welke programmatische invulling aan deze zijde van de haven mogelijk is;
- Om te benadrukken dat de architectonische referentiebeelden indicatief zijn in het Ambitiedocument is op de pagina's met deze beelden een disclaimer toegevoegd (blz. 73, 75, 77, 79, 83, 87, 89, 91, 93, 95, 97);
- Straatbeelden en zijaanzichten zijn aangepast n.a.v. aanpassen volumes Nautische Kade en Seaport Beach Resort (blz. 74, 76, 77, 79 en 93);
- Om te benadrukken dat de programmatische invulling van de oostzijde van de haven nog onderzocht moet worden in fase 2 in nauw overleg met partijen is onderaan de afbeelding van de 4 fasen van de uitwerking van het plan (blz. 101) een disclaimer opgenomen.
- De nog uit te voeren onderzoeken in fase 2 (blz. 112) is aangevuld n.a.v. de gesprekken met stakeholders;
- De planning (blz. 113) is geüpdatet en de volgende fasen zijn verduidelijkt weergegeven.
- Er is een extra punt opgenomen in hoofdstuk 4.8 (blz. 114) in de opsomming van de 2<sup>de</sup> paragraaf van de linkerkolom om te benadrukken dat stakeholders in het gehele traject betrokken blijven:

Alle stakeholders worden gedurende het gehele ontwikkelingsproces doorlopend geïnformeerd en betrokken. De projectorganisatie en de gemeente Velsen zullen de constructieve gesprekken met de stakeholders van de afgelopen periode voortzetten.

### **Slot noot**

Het geactualiseerde Ambitiedocument geeft een eerste houvast en richting aan de planontwikkeling, maar geeft nog lang niet op alle onderdelen antwoorden en oplossingen. Alle informatie die we hebben opgehaald en nog niet konden verwerken in het Ambitiedocument (omdat daar nog uitvoerig ontwerp- en onderzoektraject voor nodig is waarvoor juist fase 2 bedoeld is) is vastgelegd in de verslaglegging. De informatie wordt meegenomen als input voor fase 2 en is onderwerp van uitvoerig ontwerp en onderzoek en overleg en afstemming met de stakeholders.