

Raadsvoorstel

Onderwerp: proces en ambitie kustvisie 2017



Datum collegevergadering	14 maart 2017	Ambtenaar	M. Maartens
Registratienummer	Rs17.00347	Telefoon	0255 567441
Portefeuillehouder(s)	A.V. Baerveldt	E-mailadres	mmaartens@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het college te verzoeken om door KondorWessels Vastgoed een Ontwikkelplan op te laten stellen en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de Raad. Dit in nauwe samenwerking te doen met de marktpartijen Marina Seaport IJmuiden, Kennemerstrand NV, alsmede de gemeente Velsen;
2. Hiervoor het Procesdocument 2^e fase te gebruiken als leidraad;
3. Kennis te nemen van het geactualiseerde Ambitiedocument IJmuiden aan Zee 2017;
4. Het geactualiseerde Ambitiedocument IJmuiden aan Zee 2017 (als update van de Herziene Kustvisie 2006), het Participatiedocument en de Quick scan milieu en RO hierbij te gebruiken als input.

Samenvatting

Op 15 september 2016 heeft de Raad, bij behandeling van het Ambitiedocument Kustplaats IJmuiden aan Zee, het college opgedragen/verzocht om een brede consultatieronde te doen bij de stakeholders en vervolgens terug te komen bij de raad. In de afgelopen maanden heeft gelijktijdig een informatie- en een consultatieronde met stakeholders plaatsgevonden. De resultaten hiervan hebben geleid tot enkele aanpassingen in het Ambitiedocument, afspraken met stakeholders over het vervolgproces en input voor het Ontwikkelplan. Het geactualiseerde Ambitiedocument geeft de richting aan voor de gebiedsontwikkeling, in het Ontwikkelplan wordt op basis van nader onderzoek en overleg met stakeholders de ambitie uitgewerkt tot een haalbaar plan dat als basis kan dienen voor een nieuw bestemmingsplan.

Met de realisatie van de Kustvisie IJmuiden aan Zee wordt een impuls gegeven aan de verwezenlijking van de Visie op Velsen 2025. Zo ontstaat stap voor stap een aantrekkelijke en levendige kustplaats rond de bestaande jachthaven. Een kustplaats met bijzondere en gevarieerde woningen en aantrekkelijke horeca, detailhandel, culturele en recreatieve voorzieningen en een kwalitatief goede openbare ruimte. Een kustplaats dicht bij de natuur van de duinen en de zee, maar ook op korte afstand van de metropoolregio Amsterdam.

Een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van IJmuiden aan Zee is de balans tussen de ontwikkeling van dit gebied tot een aantrekkelijke kustplaats en de verdere ontwikkeling van de nabijgelegen havens met bijbehorende bedrijven en activiteiten, alsmede de leefkwaliteit en de aanwezige natuurwaarden.

Inleiding

In 2006 is de Herziene Kustvisie 2006 vastgesteld door de raad. Uitgangspunt hierbij was dat een marktpartij op basis van de Herziene Kustvisie het gebied zou gaan ontwikkelen. Door verschillende omstandigheden waren marktpartijen hier jarenlang niet toe bereid.

Vanaf 2014 is projectontwikkelaar KondorWessels Vastgoed (KWV) actief geworden in IJmuiden aan Zee. Met als basis intentieovereenkomsten tussen een aantal grote eigenaren in het gebied is verkend of een kwalitatief goed en haalbaar plan gemaakt kon worden met de Herziene Kustvisie 2006 als vertrekpunt.

Op 15 september 2016 heeft de Raad, bij de behandeling van het Ambitiedocument IJmuiden aan Zee: *“het college opgedragen/verzocht verder te gaan met dit document en deze lijn, dat het college in contact gaat met anderen dan alleen de eigenaren (o.a. de insprekers van deze avond) en daar mee waarschijnlijk ook de meeste vragen en punten worden beantwoord/verwerkt. En dat het college dan pas met een document naar de raad komt”* (citaat uit het raadsverslag van 15-09-16). In de afgelopen maanden heeft gelijktijdig een informatie- en een consultatieronde met stakeholders plaatsgevonden. De resultaten hiervan hebben geleid tot aanpassingen in het Ambitiedocument, afspraken met stakeholders over het vervolgproces en input voor het Ontwikkelplan.

Na overleg met havenbedrijven is in het geactualiseerde Ambitiedocument een zone opgenomen waar nader onderzoek gaat plaatsvinden naar (on)mogelijkheden van de combinatie van recreatiewoningen en havenactiviteiten. Tevens is door bewoners, eigenaren van de Boulevard Zuid, ondernemers, bedrijfsleven, natuur en milieuorganisaties en de reddingsbrigade een aantal inhoudelijke aandachtspunten aangedragen. Enkele van deze punten zijn verwerkt in het geactualiseerde Ambitiedocument, o.a. de inrichting van de omgeving van Seaport Beach Resort, het appartementencomplex aan de Kennemerboulevard, het bouwvolume op de Boulevard-Zuid en de omgang met de omringende natuur en de aansluiting tussen kustplaats en natuurgebied. Een groot aantal ingebrachte aandachtspunten wordt verder meegenomen als input voor het maken en verdere uitwerking van de plannen .

Tenslotte is toegezegd om partijen actief bij het vervolgproces te betrekken. Dit zal zijn tijdens de onderzoeksfase én ontwerpfase.

In bijlage 1, Procesdocument 2e fase wordt het proces om vanuit het geactualiseerde Ambitiedocument te komen tot een Ontwikkelplan toegelicht. Hierin wordt beschreven hoe het proces georganiseerd wordt, welke onderzoeken gedaan worden en welke producten onderdeel worden van het Ontwikkelplan.

Beoogd doel en effect van het besluit

Beoogd doel van het besluit is om als gemeente helderheid te verschaffen aan de ontwikkelende partijen en aan de stakeholders over de koers die de komende periode zal worden gevolgd. Het effect is het in goede samenwerking met alle partijen opstellen van het Ontwikkelplan dat de start is voor de planologische procedures.

Argumenten

Impulsproject Kustplaats IJmuiden aan Zee draagt vanuit de strategische agenda 2013-2016 bij aan verwezenlijking van de Visie op Velsen 2025. De impulsprojecten zijn niet zo maar gekozen, maar sluiten aan op bestaande en lopende initiatieven van partners van de gemeente. Het college beoogt met de vijf impulsen een ‘vliegwieleffect’ te doen laten ontstaan waardoor er extra aandacht en energie voor Velsen als energieke en innovatieve gemeente ontstaat.

Met het impulsproject Kustvisie IJmuiden aan Zee wordt stap voor stap een ontwikkeling tot stand gebracht die de ambitie voor een ‘avontuurlijke kust’ en een toeristische en economische impuls dichterbij brengt. Er ontstaat een kustplaats met bijzondere en gevarieerde woningen en aantrekkelijke horeca, detailhandel, culturele en recreatieve voorzieningen en een kwalitatief goede openbare ruimte. Een kustplaats dicht bij de natuur van de duinen en de zee, maar ook op korte



afstand van de metropoolregio Amsterdam. Een kustplaats die genoeg mensen aanspreekt zodat zij hier graag naar toe komen als bezoeker, vakantievierder of bewoner.

Deze ambitie is in lijn met de eerder door de Raad genomen besluiten over een toeristische en economische impuls en de verdere ontwikkeling van deze kuststrook (zie ook bij samenvatting en kader).

Akkoord gaan met het geactualiseerde Ambitiedocument, het Participatiedocument en de Quick scan milieu en RO als input voor verdere planvorming is noodzakelijk als basis voor de vervolgfase. Voor partijen is het geactualiseerde Ambitiedocument een eerste inhoudelijke verkenning voor een realistisch en haalbaar plan. Het heeft daarmee een functie voor het richten van de discussies, het benoemen van mogelijke dilemma's en een startpunt voor nader onderzoek en uitwerking. Uitkomsten van onderzoeken en inbreng door bewoners, bedrijven en instellingen zullen worden verwerkt in de planuitwerking bij het Ontwikkelplan.

In het verlengde hiervan vragen de ontwikkelende partijen een duidelijk signaal van de gemeente of dat ook voor de gemeente een aanvaardbaar startpunt is, alvorens zij over zullen gaan tot verdere investeringen in planvorming en onderzoek.



Alternatieven

Alternatieve aanpak is om nu als gemeente geen uitspraak te doen over het Procesdocument 2e fase en het bijbehorende geactualiseerde Ambitiedocument en Participatiedocument. De gemeente kan de ontwikkelende partijen verzoeken allereerst een aantal onderzoeksvragen verder uit te diepen en dilemma's te benoemen.

Echter, de vervolgfase van de gebiedsontwikkeling IJmuiden aan Zee vraagt om forse investeringen van de kant van de ontwikkelende partijen. Deze investeringen in planuitwerking, onderzoeken en overleggen zonder duidelijkheid over de opvattingen van college en raad over het Procesdocument fase 2 en het geactualiseerde Ambitiedocument voor IJmuiden aan Zee zijn in dat geval bijzonder risicovol. Het is zeer de vraag of de ontwikkelende partijen die investeringen dan willen doen. In dat geval zal de Herziene Kustvisie 2006 ongewijzigd blijven gelden als ontwikkelvisie voor IJmuiden aan Zee, met een reëel risico op stagnatie van het project. De verdere ontwikkeling van het gebied laat dan voor onbepaalde tijd op zich wachten.

Alternatieve aanpak is dat de gemeente zich terugtrekt uit de samenwerking en zich beperkt tot de rol van publiekrechtelijke toetser. Aan de voorkant kunnen dan eventueel randvoorwaarden worden meegegeven aan de ontwikkelende partijen.

De praktijk leert echter, dat bij een grote en complexe transformatie van een gebied, zoals hier aan de orde is, waarbij uiteenlopende belangen in het geding zijn, een zo goed mogelijke samenwerking tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente cruciaal is voor de kans van slagen. Gemeente Velsen heeft in de visie op Velsen, en met de keuze voor de Kustvisie IJmuiden aan Zee als impulsproject, uitgesproken de ontwikkeling van IJmuiden aan Zee belangrijk te vinden. Dan is een meer actieve houding van de gemeente in de samenwerking wenselijk. Er is nu sprake van een constructieve samenwerking met en tussen ontwikkelende partijen die een lange termijn visie hebben op de ontwikkeling van het gebied, en zich ook voor langere tijd met elkaar en met het gebied willen verbinden. Als de gemeente zich hier bij aansluit is dit een belangrijke basis voor een ook door de gemeente gewenste ontwikkeling van IJmuiden aan Zee. Met het vaststellen van de Herziene Kustvisie 2006 is daarnaast door de raad reeds het kader gesteld waarbinnen e.e.a. moet plaatsvinden.

Risico's

Ontwikkelende partijen KondorWessels Vastgoed, Marina Seaport IJmuiden en Kennemerstrand NV ontwikkelen het gebied in samenwerking met de gemeente met het Procesdocument 2^e fase en

het geactualiseerde Ambitiedocument als vertrekpunt en binnen de kaders van de nog vast te stellen Samenwerkingsovereenkomst. Van de gemeente worden geen investeringen gevraagd en de gemeente loopt daarmee ook geen financieel risico. De investering in herinrichten, en dus een kwaliteitsslag, van het openbaar gebied wordt volledig betaald uit de opbrengsten van het vastgoed. De benodigde financiering wordt door KWV binnen het VolkerWessels concern georganiseerd. De grondopbrengsten worden gedeeld tussen de grondeigenaren, de gemeente investeert niet maar deelt wel mee in de grondopbrengsten via haar 51% aandeelhouderschap in Kennemerstrand NV/Kennemermeer BV. Daarmee is er geen sprake van een financieel risico voor de gemeente. Maatregelen voor beperking van financieel risico zijn in dit geval niet nodig.



Kader

Herziene Kustvisie 2006, vastgesteld op 6 juni 2006, R06.0057
Visie op Velsen 2025, vastgesteld op 14 april 2011, R11.020
Bestemmingsplan Zeezicht, vastgesteld op 23 juni 2013
Visie Noordzeekanaalgebied 2015, vastgesteld op 4 juli 2013, R13.060
raadsbesluit vaststellen impulsprojecten 2015, vastgesteld op 25 juni 2015, R15.046
Structuurvisie 2016, vastgesteld op 12 mei 2016, R16.018

Inspraak, participatie etc.

Het geactualiseerde Ambitiedocument IJmuiden aan Zee 2017 is samen met het Participatiedocument en de Quick-scan milieu en RO een startpunt voor de planvorming: het geeft een richting aan, is de inhoudelijke basis voor een realistisch en haalbaar plan. Het biedt veel ruimte om flexibel te zijn in het vervolgproces zodat uitkomsten van onderzoeken en inbreng door bewoners, bedrijven en instellingen, maar ook markttechnische en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen verwerkt kunnen worden in de planuitwerking.

De afgelopen periode is er intensief en frequent contact geweest met Zeehaven IJmuiden, Tata Steel, OV IJmond en KVSA, bewoners, lokale ondernemers, de Provincie en natuur- en milieugroeperingen. Er heeft een ronde van informatie plaatsgevonden, er zijn inhoudelijke punten opgehaald en er is teruggekoppeld wat met de informatie wordt gedaan, alsmede welk vervolgtraject is uitgestippeld en hoe de stakeholders hierin in de toekomst worden betrokken.

In bijlage 3, het Participatiedocument zijn de samenvattingen te vinden van de overleggen met alle stakeholders. Daarbij is aangegeven welke afspraken zijn gemaakt en welke aandachtspunten in de volgende fase bij het maken van het Ontwikkelplan verder uitgewerkt zullen worden.

Financiële consequenties

Voorliggend besluit heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Projectontwikkelaar KondorWessels Vastgoed investeert in zowel de voorbereiding als de realisatie van de plannen en vraagt daarin geen bijdrage van de gemeente anders dan ambtelijke inzet ten aanzien van de samenwerking in deze de gebiedsontwikkeling en voor de publiekrechtelijke taken van de gemeente.

Afspraken met de ontwikkelende partijen over het dekken van kosten van ambtelijke inzet (anterieure overeenkomst) worden in de Samenwerkingsovereenkomst opgenomen.

Uitvoering van besluit

Na vaststelling door de raad van het Procesdocument met de bijbehorende documenten die de input voor het proces vormen zal tussen de ontwikkelende partijen en de gemeente een Samenwerkingsovereenkomst gesloten worden. Het sluiten van de Samenwerkingsovereenkomst maakt de weg vrij voor het proces tot de eerstvolgende mijlpaal: een Ontwikkelplan.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Bijlage 1 Procesdocument 2^e fase dd 28 februari 2017

Bijlage 2 Geactualiseerde Ambitiedocument kustplaats IJmuiden aan Zee dd 28 februari 2017 met oplegnotitie “overzicht van aanpassingen”.

Bijlage 3 Participatiedocument dd 28 februari 2017

Bijlage 4 Quick scan milieu en RO dd 21 februari 2017

Bijlagen – bijgevoegd als achtergrondinformatie

geen

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

K.M. Radstake

F.C. Dales

