

M E M O

Aan : De gemeenteraad
Van : Het college: van burgemeester en wethouders
Datum : 27 maart 2012
Onderwerp : procesvoorstel kwaliteitsimpuls centrum IJmuiden

Geachte leden van de raad,

Hieronder doen wij u een voorstel hoe verder te gaan na het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst met Multi Vastgoed.

Separaat willen wij met u in een sessie het nu achter ons liggende traject van ronde-tafel-gesprekken, bidboek, biedingen en gunning evalueren. Wij zullen u hiertoe een voorstel doen, waarbij wij denken aan een sessie tijdens de raadscaroussel van 10 mei 2012.

Inleiding

Op 24 februari 2012 is de samenwerkingsovereenkomst met Multi Veste 143 BV en de gemeente ontbonden. Hiermee liggen in principe alle mogelijkheden om het centrum van IJmuiden een kwaliteitsimpuls te geven, weer open.

Het college streeft ernaar samen met de raad de doorstart te maken in het belang van IJmuiden en daarbij voortvarend te werk te gaan. Deze voortvarendheid heeft drie redenen:

1. zo snel mogelijk alle belanghebbenden duidelijkheid te geven over hoe nu verder met het centrum van IJmuiden
2. medio 2012 wordt gestart met de technische voorbereidingen voor de aanleg van het HOV-tracé door het centrum van IJmuiden
3. volgens planning zou medio 2013 aan de raad het concept-bestemmingsplan IJmuiden-Oost-centrum worden voorgelegd. Hiertoe voorzien wij het voorontwerp bestemmingsplan in de tweede helft 2012 ter inzage te leggen. Indien eind van het jaar zicht bestaat hoe de gewenste kwaliteitsimpuls gestalte te geven, dan kan dit nog meegenomen worden in het genoemde ontwerp-bestemmingsplan.

Graag overlegt het college met de raad over het te volgen proces en het daarbij behorende tijdspad zoals hieronder weergegeven.

Ter verduidelijking van de procesbeschrijving lichten we twee gehanteerde begrippen nader toe:

1. Ontwikkelrichtingen.
Om inzicht te krijgen in het ontwikkelpotentieel van het winkelcentrum van IJmuiden worden verschillende ontwikkelrichtingen bekeken. Hierbij worden zowel economische, fysieke als maatschappelijk wenselijke richtingen meegenomen. Het benoemen van uiteindelijke ontwikkelrichtingen gebeurt in nauwe samenwerking met de stakeholders en andere relevante partijen.

2. De raad kiest, zie hierna in het procesvoorstel, vanuit de gepresenteerde ontwikkelrichtingen één of meer richtingen die concreter worden uitgewerkt in een ontwikkelstrategie (of strategieën, als de raad meer ontwikkelrichtingen uitgewerkt wil zien). De raad stelt uiteindelijk een ontwikkelstrategie vast, waarna concrete planvorming kan plaatsvinden. Dat niet meteen wordt voorgesteld tot planvorming over te gaan, is om ruimte te houden om gezien de economische ontwikkelingen bijvoorbeeld gefaseerd te werk te gaan, of modulair een centrum te ontwikkelen. Als de raad daarvoor zou kiezen, kan niet nu al één plan worden geformuleerd, maar zal het om achtereenvolgende plannen moeten gaan. Of dit uiteindelijk de keuze van de raad is, of dat de raad alles overziende uiteindelijk toch voor één plan wil kiezen, blijft overigens binnen het begrip “ontwikkelstrategie” mogelijk.

Bij de formulering van het procesvoorstel hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Gezamenlijk optrekken van college en raad.
2. Zoveel mogelijk draagvlak bij de stakeholders (stakeholders zijn bijvoorbeeld de winkeliers, de winkeliersvereniging, de omwonenden, het wijkplatform, woningcorporaties, overige vastgoedeigenaren winkels, het MKB en het Hoofdbedrijfschap Detailhandel).
3. Borging van de samenwerking met de stakeholders.
4. Zo snel mogelijk duidelijkheid bieden aan alle belanghebbenden ten aanzien van de ontwikkeling van het centrum van IJmuiden.
5. Rekening houden met de aanleg van de HOV.

Procesvoorstel

A. De kaders

In 2008 heeft de raad eisen en randvoorwaarden geformuleerd voor het winkelcentrum IJmuiden. Deze eisen en randvoorwaarden zijn neergelegd in het zogeheten bidboek, op basis waarvan biedingen zijn gedaan en uiteindelijk gunning aan Multi heeft plaatsgevonden.

Deze eisen en randvoorwaarden treft u in de bijlage bij dit voorstel aan.

Het college vraagt u of u bereid bent deze eisen en randvoorwaarden ter discussie te stellen en deze discussie te voeren op het moment waarop u de ontwikkelrichtingen zijn voorgelegd (zie hierna, in het procesvoorstel gepland voor september/oktober 2012).

In het verlengde hiervan vraagt het college u of u in ieder geval de eisen/randvoorwaarden ten aanzien van omvang winkeloppervlak, locatie en budgettaire neutraliteit wilt loslaten tot het moment waarop u de ontwikkelrichtingen bespreekt.

Zodra u het procesvoorstel, al dan niet gewijzigd, hebt vastgesteld, zal een communicatiestrategie parallel hieraan ontwikkeld worden, gericht op informatieverstrekking en draagvlakverrijking en – behoud.

Tenslotte: zoals u per separaat collegebericht is meegedeeld, is de grondexploitatie winkelcentrum inmiddels gesloten, dit in verband met het beëindigen van de samenwerkingsovereenkomst met Multi. Dit betekent dat wij u in de voorjaarsnota een voorstel zullen doen voor een voorbereidingskrediet ten behoeve van de nu beoogde doorstart.

B. De marsroute

Wij stellen u het volgende traject voor:

1^e periode: april 2012 tot na het zomerreces 2012

- a. Het Droogh Trommelen onderzoek met betrekking tot de winkelbehoefte krijgt een update. Dit als onderliggende informatie voor de te voeren gesprekken.

- b. In mei en juni 2012 organiseren wij twee tot drie zogeheten ateliers met alle stakeholders zoals hierboven bedoeld (winkeliers, woningcorporaties, omwonenden etc.). In deze ateliers wordt aan de hand van kaarten van het gebied van gedachten gewisseld over wensen, eisen, omvang, te realiseren functies, locaties, wel of niet faseren etc.
- c. Wij stellen voor dat zowel de raad als het college als toehoorders bij de ateliers aanwezig zijn. In gezamenlijkheid zullen de uitkomsten van een atelier worden vastgesteld, waarbij de raad de gelegenheid zal krijgen om haar input te geven.
- d. Autonome ontwikkelingen (De Noostraat, KPN-locatie, HOV e.d.) worden hierbij meegenomen.
- e. De ateliers geven input om verschillende ontwikkelrichtingen te formuleren. Door de concreetheid van de ateliers en daarmee de concreetheid van de ontwikkelrichtingen wordt draagvlak verkregen voor deze richtingen.

2^e periode: na zomerreces 2012 tot en met december 2012

- f. Tijdens/direct na het zomerreces wordt de input van de ateliers verwerkt in een aantal mogelijke ontwikkelrichtingen.
- g. Deze ontwikkelrichtingen legt het college aan u voor tezamen met de kaders van 2008 met de vraag welke ontwikkelrichting(en) u uitgewerkt wilt zien in (een) ontwikkelstrategie(n) en welke kaders (eisen, randvoorwaarden) u daarbij stelt. Wij stellen u voor dit te voorzien voor oktober. Conform de communicatiestrategie informeren wij de participanten in de ateliers hierover.
- h. In de periode oktober – november werken wij de door u gekozen ontwikkelrichting(en) uit in (een) ontwikkelstrategie(n). Wij stellen u voor hiertoe een gezamenlijke bestuurlijke opdracht te formuleren zodat maximale duidelijkheid wordt geboden ten aanzien van de eisen die u stelt aan het te presenteren resultaat.
- i. Wij stellen u voor in december 2012 u deze voor te leggen en daarover een definitieve keuze te maken.
De dan door u gekozen ontwikkelstrategie dient als uitgangspunt voor de planontwikkelingsvariant(en) voor het winkelcentrum die aansluitend in 2013 kan/kunnen starten.

3^e periode: januari 2013 en volgende maanden

Dit vervolg wordt nader uitgewerkt direct na uw raadsbesluit uit de 2^e periode. Zo snel mogelijk wordt gestart met planontwikkeling.

BIJLAGE:

EISEN EN RAANDVOORWAARDEN OP HOOFDLIJNEN WINKELCENTRUM WESTELIJKE VARIANT ZOALS DESTIJD'S OPGENOMEN IN HET BIDBOEK

Ontwikkelingsvisie Westelijke variant:

Sterke winkelpool met winkels, woningen en parkeren. Twee pleinen Velsersduinplein en Marktpllein als bronpunt voor toekomstige winkelgebied. Tweezijdige bewinkeling op LN-sraat.

Plangebied

- Een kernwinkelgebied tussen het Marktpllein en het Velsersduinplein met voornamelijk detailhandel, daghoreca en publiekgerichte dienstverlening. Het toekomstige kernwinkelgebied van IJmuiden beslaat het Marktpllein met aangrenzende bebouwing, het Oosterduinplein en de Lange Nieuwstraat tot en met de Velsersduinweg met de aangrenzende bebouwing.
- Aanloopgebied met niet in het kerngebied passende dienstverlening, woonfuncties en detailhandelsfuncties. Hiertoe kan worden gerekend het gedeelte van de LN-sraat vanaf de Engelmundusstraat tot en met Plein 1945 en het Dudokplein.

Programma: voor details zie bidboek en Programma van Eisen en randvoorwaarden winkelcentrum IJmuiden

- Detailhandel totaal indicatief 21.200 m2 bvo in kernwinkelgebied
- Horeca en dienstverlening toevoeging van 850 – 1000 m2 bvo in kernwinkelgebied
- Wonen, aantal marktafhankelijk, 25% in het goedkope segment, 50% in het middeldure segment, 25% in het dure segment
- Parkeren: volgens vigerend beleid

Randvoorwaarden

Stedenbouwkundig

- Voortbouwen op kwaliteiten van de in het wederopbouwplan neergelegde structuren
- LN-sraat centrale as van het centrumgebied
- Minder verkeer op de LN-sraat
- Dubbelzijdige bewinkeling.

Verkeerskundig en parkeren

- Rekening houden met profiel ivm HOV
- Volgens LVVP.
- Minder verkeer op de LN-sraat.
- De verkeerstructuur moet helder en overzichtelijk zijn voor alle weggebruikers
- Auto te gast
- Geen nadelige gevolgen aanliggende wijken
- Goed toegankelijk voor voetgangers en fietsers
- De verkeersveiligheid van vooral voetgangers en fietsers moet verbeterd worden.
- Barrièrewerking van de LN-sraat minimaliseren en oversteekbaarheid vergroten.
- Toegankelijkheid nood- en hulpdiensten
- Laden en lossen logisch en efficiënt

Financieel

- Gebouwen en openbaar gebied moeten budgettair neutraal ontwikkeld worden.
- De gemeente is bereid onroerende zaken in te brengen in de ontwikkeling indien deze nodig zijn om de plannen te verwezenlijken.

Ontwikkelingen in het kernwinkelgebied en de omgeving

In het bidboek zijn de volgende ontwikkelingen in het kernwinkelgebied toegelicht zodat hiermee rekening kan worden gehouden.

- KPN-locatie
- Woonblokken NW-zijde LN-sstraat: de Golfbreker van Woningbedrijf Velsen
- Winkelcentrum Velsershof

Rol van de gemeente in de ontwikkeling

De gemeente zal facilitair optreden en houdt de regie over de ruimtelijke ordening. De gemeente herstructureert voor eigen rekening en risico de bestaande openbare ruimte.