

Raadsvoorstel

Onderwerp: Kwaliteitsimpuls winkelcentrum IJmuiden Lange Nieuwstraat

Datum raadsvergadering	7 februari 2013	Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs12.00782	Ambtenaar	M. Tureay/GO
Datum carrousel	24 januari 2013	Telefoon	0255 567639
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	mtureay@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- op korte termijn de ruimtelijke kwaliteit van de Lange Nieuwstraat tussen Plein 1945 en Marktpluin een impuls te geven;
- op termijn de pleinen Velserveduinplein en Marktpluin als "themapleinen" te ontwikkelen;
- te kiezen voor idee B als leidend idee voor de ontwikkelrichting voor het winkelcentrum van IJmuiden met uitzondering van de daarin beschreven verkeerssituatie rondom Plein 1945 en met uitzondering van de in idee B genoemde ontwikkeling van het gebied tussen Lange Nieuwstraat en Kalverstraat;
- de ontwikkeling Plein 1945 in samenhang met de Verkeersstudie centrum IJmuiden te behandelen;
- de in het bidboek (2008) voorgestelde eisen en randvoorwaarden los te laten;
- het verwachte positieve saldo van het project Kromhoutstraat bij afsluiting van dit project ten goede te laten komen aan de kwaliteitsimpuls openbare ruimte.

Samenvatting

p 26 april 2012 besloot de gemeenteraad van Velsen in te stemmen met het procesvoorstel kwaliteitsimpuls Winkelcentrum IJmuiden. Dit om een doorstart te kunnen maken voor de ontwikkeling van genoemd winkelcentrum. Hierbij heeft de raad aangegeven dat de eerder gestelde kaders konden worden losgelaten. Op 25 en 26 juni 2012 heeft een zogeheten 'Atelier' plaatsgevonden waarin gemeente en externe deskundigen hebben samengewerkt aan mogelijke ontwikkelrichtingen voor het centrum van IJmuiden. Hieruit zijn vijf ideeën ontstaan die aan verschillende belanghebbenden zijn voorgelegd. Daarnaast heeft een burgerpanelonderzoek plaatsgevonden.

Om de gewenste kwaliteitsimpuls aan het winkelcentrum te kunnen geven stelt het college een ontwikkelrichting en bijbehorende ontwikkelstrategie voor die uitgaan van de visie dat het winkelcentrum Lange Nieuwstraat wordt gerevitaliseerd en een ontwikkeling van in eerste instantie het Velserveduinplein mogelijk wordt gemaakt. Voor de impuls van de ruimtelijke kwaliteit op de korte termijn wil het college ruim € 2 miljoen investeren.

Aanleiding

Op 24 februari 2012 hebben Multi Veste 143 BV en de gemeente Velsen in gezamenlijkheid besloten om de overeenkomst om te komen tot een verdiepte winkelstraat aan de Lange Nieuwstraat te IJmuiden te beëindigen. Feitelijk lagen hierdoor alle mogelijkheden om het winkelcentrum van IJmuiden een kwaliteitsimpuls te geven weer open.

Op 26 april 2012 besloot uw raad in te stemmen met het procesvoorstel kwaliteitsimpuls Winkelcentrum IJmuiden. Dit om een doorstart te kunnen maken voor de ontwikkeling van genoemd winkelcentrum. Belangrijkste element uit het procesvoorstel is te komen tot een ontwikkelrichting en een ontwikkelstrategie voor het winkelcentrum. In het kader van het procesvoorstel werden de eerder door uw raad voorgestelde eisen en randvoorwaarden met betrekking tot de omvang winkeloppervlak, locatie en budgettaire neutraliteit losgelaten.

Op 5 juli 2012 besloot uw raad akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 240.000,- voor het winkelcentrum van IJmuiden om, conform het door uw raad vastgestelde procesvoorstel, te komen tot een ontwikkelstrategie aan het einde van 2012.

In dit raadsvoorstel presenteren wij u (in het onderdeel 'Inspraak en Participatie') de vijf ideeën zoals die in het Atelier werden gevormd. Vervolgens geven wij u aan hoe de verschillende reacties van winkeliers, omwonenden, stakeholders en het burgerpanel zijn geweest op deze vijf ideeën. De analyse door het college komt tevens aan de orde.

Programma

Het project winkelcentrum IJmuiden maakt onderdeel uit van het programma 9 'Ruimtelijke Ordening en Wonen'.

Kader

- raadsbesluit van 11 september 2008 ter zake van Tracékeuzedocument HOV;
- collegeprogramma 2010-2014: Vertrouwen in de kracht van Velsen;
- raadsbesluit van 26 april 2012 ter zake van procesvoorstel inclusief de bijlage hierbij: het bidboek 2008;
- raadsbesluit van 5 juli 2012 ter zake van beschikbaar stellen voorbereidingskrediet;
- Visie op Velsen 2025.

Beoogd doel en effect van het besluit

Doel van de door uw raad genomen besluiten is te komen tot een ontwikkelrichting en ontwikkelstrategie die tot een kwaliteitsimpuls voor het winkelcentrum van IJmuiden moeten leiden. Hierbij is van belang dat draagvlak voor de gewenste impuls wordt verkregen bij winkeliers, omwonenden en andere stakeholders/belanghebbenden.

Directe maatschappelijke consequenties

Sinds jaren wordt gewerkt aan de opwaardering van het (winkel-)centrum van IJmuiden. Tot op heden zijn diverse pogingen hiertoe niet succesvol gebleken. Het is van belang dat aan het winkelcentrum een kwaliteitsimpuls wordt gegeven. Draagvlak en betrokkenheid hierbij van winkeliers, omwonenden en stakeholders is essentieel. Voortvarendheid is van belang om alle belanghebbenden duidelijkheid te geven over hoe het nu verder gaat met het centrum van IJmuiden. Niets doen is geen optie omdat het economisch belang voor de winkeliers/middenstand groot is. Daarom is het aan te bevelen te kiezen voor een strategie voor de korte en voor de langere termijn.

Argumenten

Het college heeft de vijf ideeën beoordeeld op twee elementen:

- 1 Impuls voor het centrum; gaat stadscentrum IJmuiden er snel beter door functioneren?
- 2 Welke onderdelen van de ideeën zijn realistisch en daarmee realiseerbaar?

Het college heeft de ambitie om de binding van de inwoners van Velsen aan het stadscentrum van IJmuiden te vergroten. Op grond van de reacties neemt het college de volgende aspecten mee in de beoordeling van de ideeën:

- goede auto en fietsbereikbaarheid moet worden behouden en daar waar mogelijk verbeterd;
- een sterke kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte met aandacht voor groen in het centrum is noodzakelijk;
- er moet ruimte moet worden gecreëerd voor (dag)horeca;
- de wensen ten aanzien van enkel- of tweezijdig winkelen.

Het college vindt het wenselijk dat het centrum ook daadwerkelijk nu een impuls krijgt. Financiële haalbaarheid, draagvlak bij winkeliers/bewoners en overige belanghebbenden zoals bijvoorbeeld Woningbedrijf Velsen zijn hierbij blijvend belangrijk.

De situatie op de winkel- en de vastgoedmarkt is moeilijk. Gezien de ontwikkeling van de leegstand in het centrum en de huidige economische situatie, acht het college uitbreiding en eventuele grootschalige verplaatsing van winkels op dit moment niet realistisch. Het college verwacht niet dat deze situatie op korte termijn verbetert. De situatie op de langere termijn zijn te onvoorspelbaar om daar op dit moment rekening mee te kunnen houden.

Eisen en randvoorwaarden bidboek (juni 2008)

In 2008 heeft de raad eisen en randvoorwaarden geformuleerd voor het winkelcentrum IJmuiden. Deze eisen en randvoorwaarden zijn neergelegd in het bidboek, op basis waarvan biedingen zijn gedaan. Met dit besluit worden de in het bidboek (2008) voorgestelde eisen en randvoorwaarden losgelaten.

Overwegingen van het college

Gedurende september en oktober 2012 zijn de vijf ideeën getoetst op stedenbouwkundige, financiële, verkeerstechnische, woontechnische en economische uitgangspunten en aan de Visie op Velsen 2025.

Stedenbouwkundig kan worden gesteld dat de ideeën A en B in lijn liggen met de huidige stedenbouwkundige structuur en dat beide ideeën realiseerbaar zijn. Idee B levert de betere kwaliteit doordat de verblijfskwaliteit hoog kan worden door thematisering en door een hoge toekomstwaarde. Idee B kan gefaseerd uitgevoerd worden en doorgroeien tot diverse kernwinkelgebieden (oost/west).

Financieel bezien scoren idee A en B het beste. Idee C en D zijn zeer matig en E slecht. Idee A scoort goed, maar de ontwikkeling genereert geen opbrengsten voor de inrichting van de openbare ruimte. De kosten moeten worden gedekt uit bestaande budgetten voor de inrichting van de openbare ruimte. Idee B scoort goed, mits er een optimalisatie van het plan plaatsvindt. De hoogste kosten worden gemaakt door aankoop van opstallen op het Marktplein. Door het Marktplein niet mee te nemen in de ontwikkeling wordt het plan financieel aantrekkelijker.

Wanneer de ideeën verkeerstechnisch worden beoordeeld kan worden gesteld dat Idee A de voorkeur geniet, maar dit wel zonder de water-/groenstrook. Ook idee B is een goede variant. Een fasering van de plannen is dan echter wel noodzakelijk. Het verwijderen van de verbinding op Plein 1945 is verkeerskundig mogelijk, maar vergt een aanpassing van de verkeersstructuur. Een dergelijke aanpassing dient apart te worden beschouwd. Wij zijn voornemens om dit mee te nemen in de uitvoering van de Verkeersstudie centrum IJmuiden. Daarbij zal er overigens geen sprake zijn van autoverkeer vanuit de Lange Nieuwstraat via de Troelstraweg. Die doorgang blijft uitsluitend voorbehouden aan het HOV.

Kijkend naar het aspect wonen is het zo dat de Ideeën C, D en E positief scoren als het gaat om het verwezenlijken van de ambities en woondoelstellingen voor het centrumgebied omdat daar woongebouwen zijn betrokken. Bij de ideeën A en B is dat niet direct het geval.

Kijkend naar het aspect economische zaken is het belangrijk dat het centrum een impuls krijgt. Alle vijf ideeën voldoen hier aan. Tweezijdig winkelen en een compact winkelcentrum hebben de voorkeur. Bereikbaarheid en parkeren zijn eveneens belangrijk. Dit kan worden gekoppeld aan het verkeersstudie en de aanleg van de HOV. Vanuit economische zaken heeft het de voorkeur dat op korte termijn een impuls wordt gegeven aan het openbaar gebied en aan de herontwikkeling van het Velserveduinplein. Dit in combinatie met een aanpak die zorgt voor een betere uitstraling van de huidige panden.

Wanneer gekeken wordt naar de analyses op de vijf hiervoor genoemde beleidsterreinen concludeert het college het volgende:

- de ideeën van tweezijdig winkelen, het slopen van woningen aan de zuidzijde, het uitbreiden van winkelvloeroppervlak/aantal winkels en een verkeersvrij winkelgebied hebben een zodanig grote financiële en ruimtelijke impact dat deze nu niet haalbaar en wenselijk worden geacht;
- gelet op de actuele economische situatie is toevoeging van winkelvloeroppervlakte bij het tweezijdig winkelen niet realistisch;

- de ideeën, gekenmerkt door het ongewijzigd behouden van verkeer in de Lange Nieuwstraat, het behouden van het gebouw Velserhof en het onderzoeken van de thematisering van de pleinen zijn zowel stedenbouwkundig als vanuit financiële oogpunt beter haalbaar;
- vanuit verkeerskundig oogpunt gezien zijn er goede kansen om met betrekking tot de aanpassing van het winkelgebied aan te haken bij de aanleg van de HOV waardoor financiële voordelen kunnen worden geboekt;
- drie ideeën hebben thans geen draagvlak bij Woningbedrijf Velsen (C-D-E)
- de verkeerskundige aanpassing en verkeersontsluiting ter hoogte van Plein 1945 zijn (te) onduidelijk en moeten worden onderzocht op de consequenties.

Samenvattend leidt de feitelijke analyse van haalbaarheid en realiseerbaarheid tot een voorkeur voor idee B. De essentie daarvan is, dat deze op korte termijn een kwaliteitsimpuls geeft aan het winkelcentrum van IJmuiden en aan de ontwikkeling van de pleinen op langere termijn.

Ontwikkelstrategie

Door middel van het collegebericht van 13 november 2012 hebben we u aangegeven dat wij tot het inzicht zijn gekomen dat de keuzes ten aanzien van de randvoorwaarden beter plaats kan vinden gelijktijdig met het vaststellen van de ontwikkelstrategie door uw raad. Kortom, wij bieden u de ontwikkelrichting en de ontwikkelstrategie gelijktijdig aan. Dit mede om vaart in het proces te kunnen houden, mede gezien het feit dat de actualiteit ons dwingt om een bijdrage te leveren aan het verkleinen van mogelijke leegstand. Dit heeft ons ertoe gebracht om uw raad een ontwikkelstrategie voor de korte en de lange termijn aan te bieden. Deze worden hierna behandeld.

Wij adviseren allereerst te opteren voor een kwaliteitsimpuls voor de korte termijn. Dit om direct tegemoet te kunnen komen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Lange Nieuwstraat. Het uitgangspunt voor het bepalen van deze ontwikkelstrategie is vooral gebaseerd op de analyses en resultaten waaronder het burgerpanelonderzoek en waarbij de meest kansrijke aspecten van de vijf ideeën worden benut.

Korte termijn ontwikkelstrategie (2013-2016)

De ontwikkelstrategie op korte termijn houdt in de eerste plaats in dat de kwaliteit van de openbare ruimte van de Lange Nieuwstraat en van het Marktpllein een impuls krijgt door middel van groenvoorzieningen, bestrating en straatmeubilair. Feitelijk betreft het hier het opnieuw aanleggen en inrichten van de winkelstraat met een hoge kwaliteit. De waterstrook zal niet in het ontwerp van openbare ruimte worden meegenomen, wel willen we aandacht geven aan meer 'groen'. Daarnaast is het van belang dat aandacht wordt gegeven aan de bestaande luifels, gevels op straatniveau en horeca met terrassen. Het college wil inzetten op de verbetering van de bestaande gevelpuien en luifels. De omvang van de te vervangen gebouwonderdelen, verwervingskosten en bouwkundige maatregelen wordt onderzocht.

Hoewel de KPN-locatie in beginsel niet bij het winkelcentrumgebied is betrokken, is het voor de uitstraling van het winkelcentrum wenselijk dat de KPN-locatie in ieder geval tijdelijk, wordt (her) ingericht. Om te bepalen hoe de (her) inrichting van de KPN-locatie wordt ingevuld, zowel ruimtelijk als financieel, zal de gemeente in gesprek treden met de andere (deel)eigenaar van die locatie. Ook de ontwikkeling van de locatie Zeeweg/Lange Nieuwstraat heeft een relatie met het winkelcentrumgebied.

Daarnaast willen we een winkelstraatmanager aanstellen die als intermediair de goede samenwerking met de vastgoedeigenaren bevordert en die als schakel tussen gemeente, vastgoedeigenaren en winkeliers fungeert en zorgt voor draagvlak en coördinatie van mogelijke ideeën. De winkelstraatmanager weet winkelend publiek te binden aan de winkelstraat (wellicht ook virtueel), denkt creatief mee en weet hoe je een winkelstraat gezellig maakt.

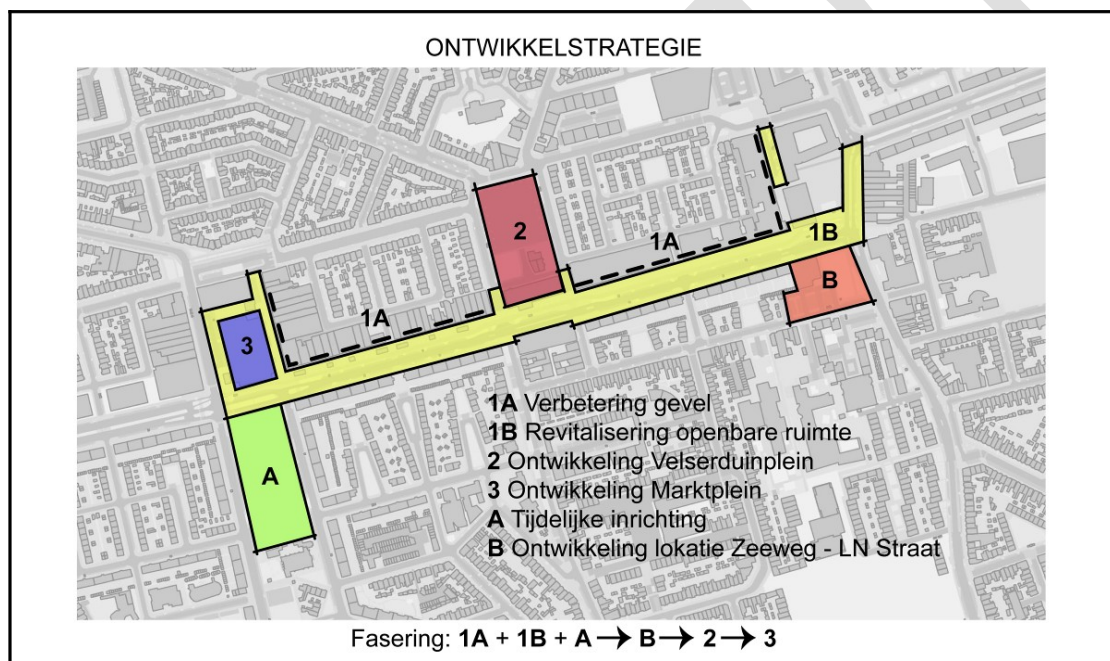
Het feit dat de werkzaamheden van de HOV in 2015 eindigen, vraagt een afstemming met de revitalisering van de Lange Nieuwstraat. Dit geldt eveneens ten aanzien van de afstemming met belanghebbende partijen zoals vastgoedeigenaren, woningcorporaties, bewoners (platforms) en winkeliers(vereniging). Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de werkzaamheden in de openbare ruimte volgtijdelijk plaatsvinden. Een en ander betekent ook het maken van afspraken over verwerving en eigendom van opstallen die nodig zijn voor de revitalisering. De gesprekken met de eigenaren van de kiosken, vastgoedeigenaren worden gestart.

Lange termijn ontwikkelstrategie (2016 en verder)

Vanzelfsprekend kijkt het college ook naar de lange termijn. Het geven van een kwaliteitsimpuls aan het winkelcentrum van IJmuiden betekent immers meer dan een spoedige revitalisering.

De lange termijn ontwikkelstrategie is een groeimodel dat start met het onderzoeken van ontwikkelingskansen van de pleinen Marktpllein, Velsersduinplein en Plein 1945 die als "themapleinen" kunnen worden ingevuld. Deze ontwikkelingsstrategie past in de huidige economische tijd ten aanzien van project- en financiële risicobeheersing voor deze centrumontwikkeling. De ontwikkelingskansen voor het Velsersduinplein zijn in de analyse het meest realistisch gebleken. In de korte termijnstrategie wordt daarop voorgesorteerd door oriënterende gesprekken te gaan voeren met belanghebbende vastgoedeigenaren. De pleinen Marktpllein, Velsersduinplein en Plein 1945 zullen in deze ontwikkelstrategie modulair worden aangepakt afhankelijk van de dan geldende economische situatie. De eerste stap is om draagvlak en interesse bij alle belanghebbenden te onderzoeken. Vooralsnog is de herontwikkeling van het gebied tussen Lange Nieuwstraat en Kalverstraat niet aan de orde, Woningbedrijf Velsen is hierin leidend.

Onderstaande illustratie geeft inzicht in de korte en lange termijn ontwikkelstrategie.



Korte termijn fasering 1A+1B+A:

Revitalisering openbare ruimte, gevel en luifelverbetering en tijdelijke inrichting KPN locatie

Lange termijn fasering B+2+3:

Ontwikkeling Zeeweg/Lange Nieuwstraat, Velsersduinplein en Marktpllein

Inpraak, participatie etc.

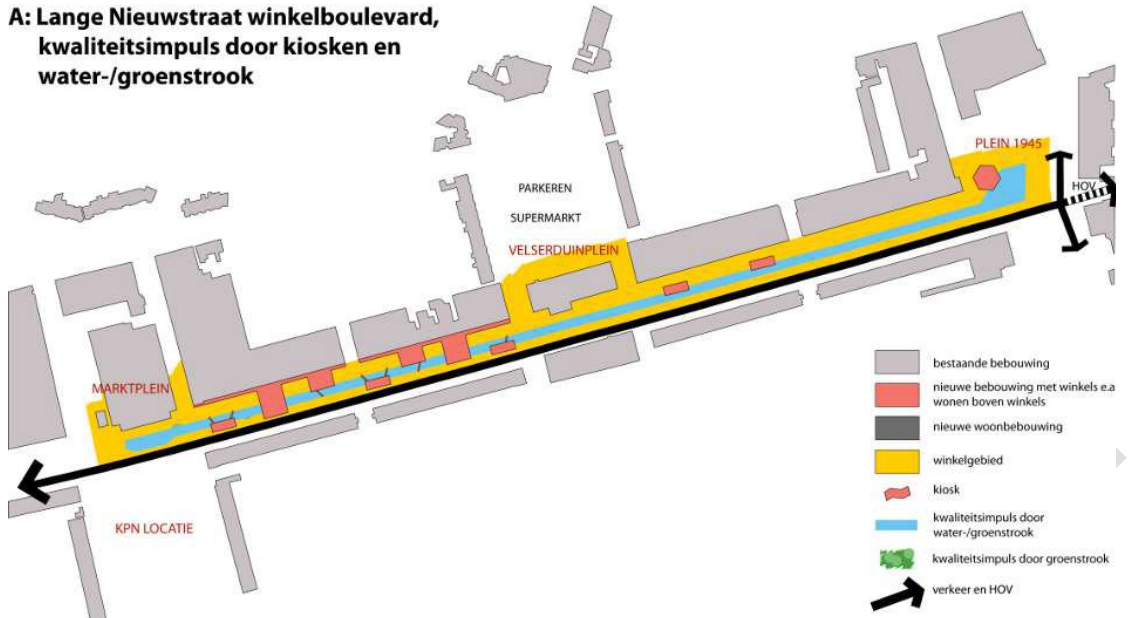
Bij de formulering van het eerdergenoemde procesvoorstel is onder andere als uitgangspunt gehanteerd het verkrijgen van zoveel mogelijk draagvlak bij de stakeholders. Daarom heeft op 25 en 26 juni 2012 een zogeheten 'Atelier' plaatsgevonden waarin gemeente en externe deskundigen (woningcorporaties Woningbedrijf Velsen en Kennemerhave, winkeliers en MKB, experts Grontmij) hebben samengewerkt aan mogelijke ontwikkelrichtingen voor het centrum van IJmuiden. Uit dit Atelier zijn vijf ideeën ontstaan.

Idee A:

Een winkelboulevard met verrassende elementen zoals een waterzone of een bijzondere groenstrook in het midden. Het verkeer van auto's, fietsers, stadsbussen en de toekomstige snelbus (HOV) blijft ongewijzigd. Door bijvoorbeeld paviljoens in de straat en aan het water te

plaatsen ontstaat deels tweezijdig winkelen tussen het Marktpllein en Velserveduinplein. Beide straatzieden worden door loopbruggen over de waterstrook met elkaar verbonden. Het gebouw Velservedhof aan het Marktpllein blijft staan, evenals de HEMA. Aan het Velserveduinplein kan naast parkeren ook een supermarkt komen. Bij het Plein 1945 komt een paviljoen en een grote waterpartij voor het Stadhuis.

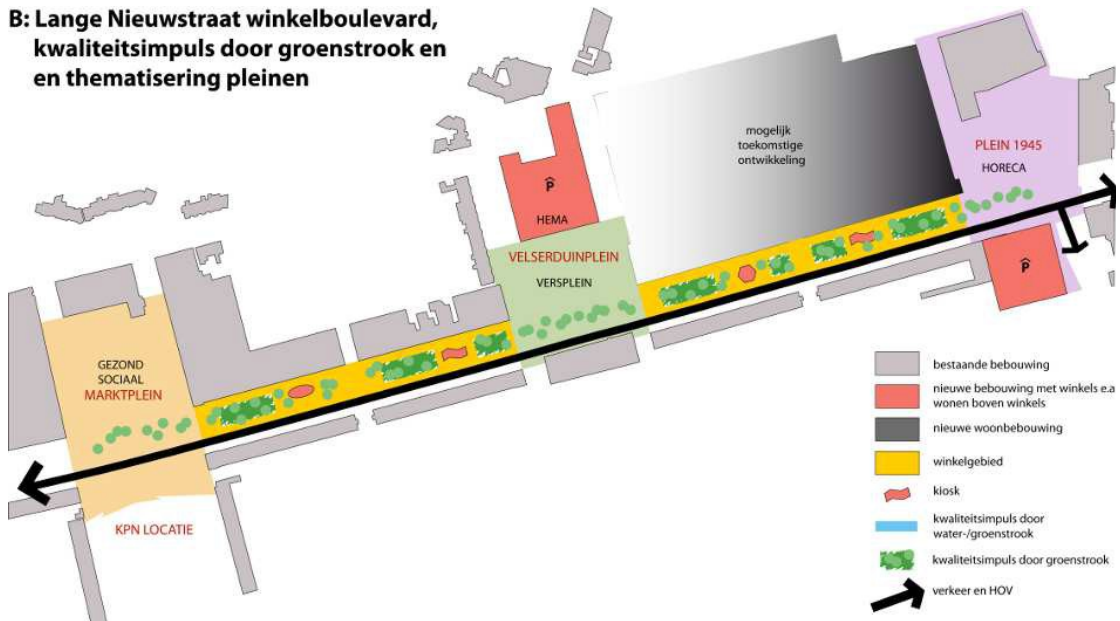
A: Lange Nieuwstraat winkelboulevard, kwaliteitsimpuls door kiosken en water-/groenstrook



Idee B:

Een winkelboulevard in de Lange Nieuwstraat die het Marktpllein, Velserveduinplein en Plein 1945 met elkaar verbindt. Elk plein krijgt een eigen thema. Op het Marktpllein komen winkels en instanties rond het thema gezondheid en sociale aspecten als bijvoorbeeld dienstverlening. Het Velserveduinplein krijgt het thema: "Vers" waar verse en gezonde waren kunnen worden verkocht. Hierbij wordt gedacht aan een versmarkt, een bakker en speciaalzaken. De HEMA zal dan worden verplaatst ten noorden van het Velserveduinplein. Naast parkeren kan hier dan ook nog een supermarkt komen. Bij het Plein 1945 komen horeca-activiteiten en ondernemingen die reuring met zich mee brengen. Het verkeer van auto's, fietsers, openbaar vervoer waaronder de toekomstige snelbus (HOV) in de Lange Nieuwstraat blijft ongewijzigd. Het gebied tussen Lange Nieuwstraat en Kalverstraat kan op langere termijn als mogelijke uitbreiding van het winkelgebied worden aangewezen.

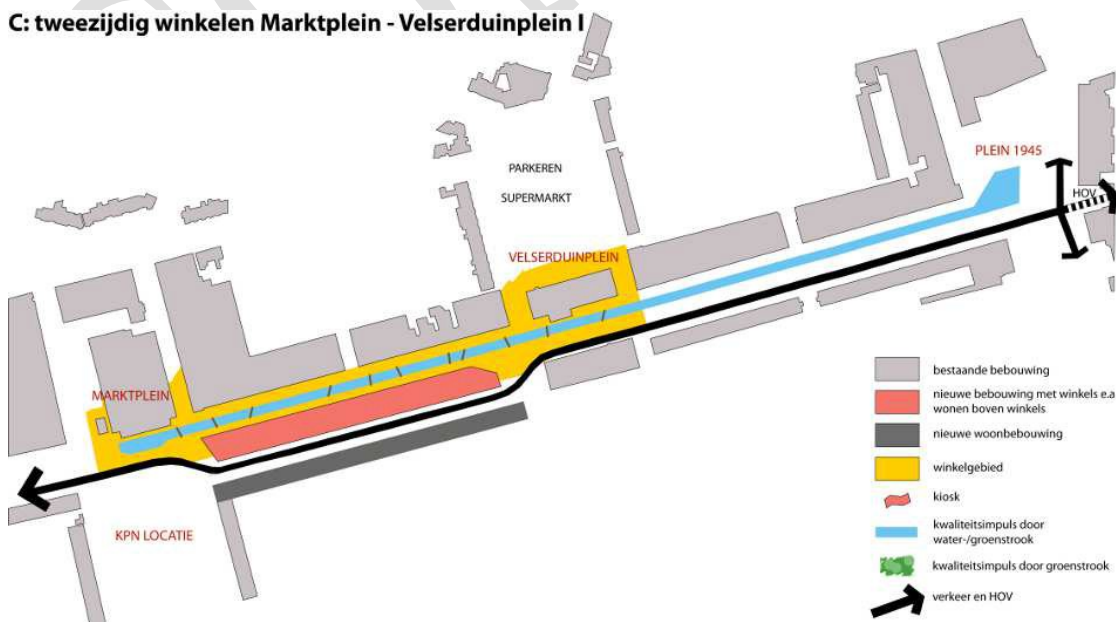
**B: Lange Nieuwstraat winkelboulevard,
kwaliteitsimpuls door groenstrook en
en thematisering pleinen**



Idee C:

Een compact winkelgebied met een aantrekkelijke inrichting zoals een waterzone of bijzondere groenstrook. Tussen Marktplaatsplein en Velsersduinplein komt een winkelgebied met tweezijdig winkelen. Hierbij zal een deel van de Lange Nieuwstraat worden versmald en zullen aan de zuidzijde woningen worden gesloopt voor de bouw van winkels. Het voetgangers- / winkelgebied wordt verkeersvrij omdat het verkeer (inclusief het openbaar vervoer waaronder de toekomstige snelbus (HOV)) achter de nieuwe winkels wordt omgeleid. Zo ontstaat een compact winkelcentrum. Beide straatzijden worden door loopbruggen over de waterstrook met elkaar verbonden. De HEMA blijft op de huidige locatie. Aan het Velsersduinplein is naast een parkeerfunctie ook ruimte voor een supermarkt.

C: tweezijdig winkelen Marktplaatsplein - Velsersduinplein I



Idee D:

Ook hier verrassende elementen in de openbare ruimte zoals een waterzone of bijzondere groenstrook. Tussen het Marktpllein en Velserveduinplein is een gebied met tweezijdig winkelen. Hierbij zal dit deel van de Lange Nieuwstraat worden versmald en zullen aan de zuidzijde woningen worden gesloopt voor de bouw van winkels. Het voetgangers- / winkelgebied wordt verkeersvrij omdat het verkeer (inclusief het openbaar vervoer waaronder de toekomstige snelbus (HOV) achter het nieuwe kernwinkelgebied wordt omgeleid. Beide straatziden zullen door loopbruggen over de waterstrook met elkaar worden verbonden. Anders dan bij schets C wordt het Marktpllein

veranderd in een horecaplein. Het huidige winkelcomplex Velserveduinhof wordt dan gesloopt. Hier kan dan op langere termijn een mogelijke uitbreiding komen van het winkelgebied. Op de huidige KPN locatie kan een bioscoop, theater of iets dergelijks met parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De HEMA zal worden verplaatst naar de noordkant van het Velserveduinplein waar naast parkeren ook een supermarkt kan komen. Het Plein 1945 krijgt een paviljoen en een grote waterpartij voor het Stadhuis.

D: tweezijdig winkelen Marktpllein - Velserveduinplein II

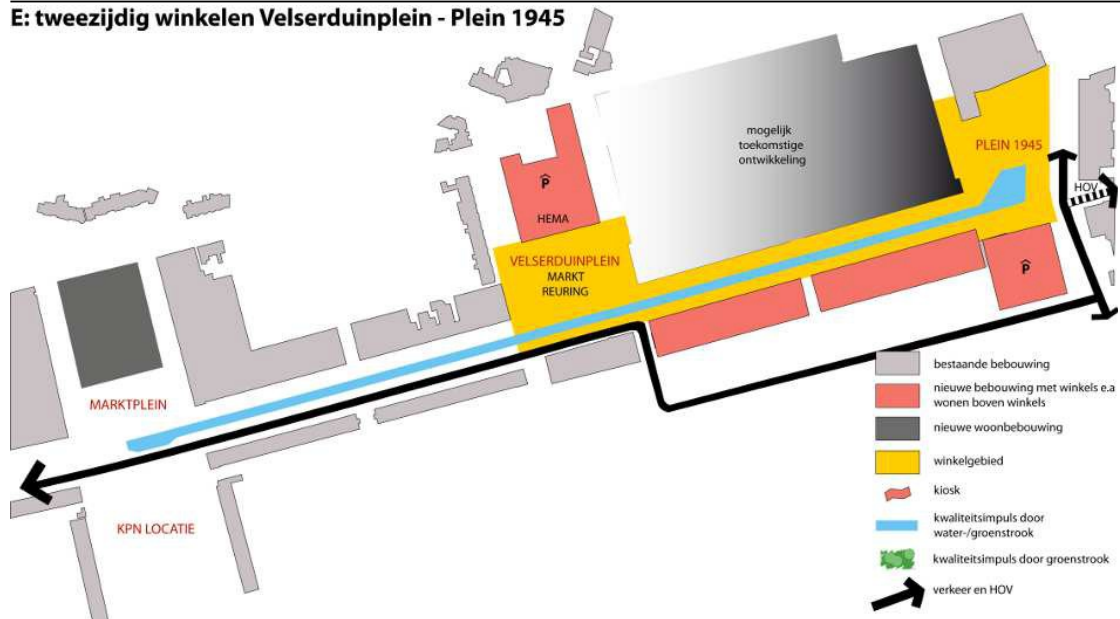


Idee E:

Tussen het Velserveduinplein en Plein 1945 komt een winkelgebied met tweezijdig winkelen. Hierbij zal dan het oostelijk gelegen deel van de Lange Nieuwstraat worden versmald en zullen aan de zuidzijde woningen worden gesloopt voor de bouw van winkels. Hierdoor ontstaat een verkeersvrij voetgangers- /winkelgebied omdat het verkeer (inclusief het openbaar vervoer waaronder de toekomstige snelbus (HOV) achter deze nieuwe winkels wordt omgeleid.

De HEMA zal worden verplaatst ten noorden van het Velserveduinplein. Op het Velserveduinplein kan naast parkeren ook een supermarkt komen. Het Velserveduinplein wordt een plein met reuring door o.a. de kermis en de weekmarkt. Plein 1945 zal worden ingericht als blikvanger met voornamelijk horeca. Het Marktpllein kan in de toekomst worden bestemd voor woningbouw. Het gebied tussen Plein 1945 en de Kalverstraat kan op langere termijn als mogelijke uitbreiding van het winkelgebied worden aangewezen.

E: tweezijdig winkelen Velserduinplein - Plein 1945



Tot zover de beschrijving van de vijf ideeën (A tot en met E). Deze ideeën zijn op 17 en 18 september 2012 aan respectievelijk winkeliers en omwonenden gepresenteerd. Zij hebben daarop hun reacties gegeven. Uit deze reacties blijkt dat winkeliers een voorkeur hebben voor tweezijdig winkelen. Een deel van de omwonenden wil behoud van woningen aan de noordzijde tussen de Kalverstraat en de Lange Nieuwstraat. Een gedetailleerde beschrijving van de reacties van winkeliers en omwonenden treft u in de bijlage aan.

Reacties burgerpanel en Woningbedrijf Velsen

Via een burgerpanelonderzoek van 6 tot 23 september 2012 zijn de vijf ideeën aan inwoners van Velsen voorgelegd. 1395 Panelleden gaven een reactie. Zij hebben zich uitgesproken voor revitalisering op korte termijn van de openbare ruimte in de Lange Nieuwstraat. Ook wil men de bestaande pleinen verder ontwikkelen in een grootschaliger aanpak.

Uit het burgerpanelonderzoek blijkt verder dat:

- de openbare ruimte (banken,verlichting) horeca en groenvoorzieningen belangrijk worden gevonden en momenteel als slecht worden beoordeeld;
- er grote tevredenheid is over het huidige parkeren/bereikbaarheid;
- men negatief tegenover betaald parkeren staat;
- het wenselijk is dat de Lange Nieuwstraat verkeersluwer wordt, maar niet verkeersvrij;
- de bezoekers sterk op de auto georiënteerd zijn;
- IJmuidenaren daarnaast ook sterk op fiets en lopen georiënteerd zijn;
- bezoektijd voor vrijwel iedereen, zowel IJmuidenaren als niet-IJmuidenaren, maximaal een uur is.

De resultaten van het burgerpanelonderzoek zijn u als bijlage bij het collegebericht van 13 november 2012 aangeboden.

Woningbedrijf Velsen heeft per brief van 18 oktober 2012 gereageerd op de vijf tijdens het Atelier ontstane ideeën. Woningbedrijf Velsen geeft daarin aan dat naar haar oordeel eerst een integrale beoordeling van de gepresenteerde varianten dient plaats te vinden in termen van financiële haalbaarheid en planning en organisatie van het proces. Daarmee worden naar haar mening de kosten en de uitvoeringsconsequenties van de genoemde varianten in de oordeelsvorming meegenomen. Woningbedrijf Velsen denkt dat met het in beeld brengen van die kosten en gevolgen de genoemde varianten C, D en E onhaalbaar zijn. Ook geeft Woningbedrijf Velsen aan dat niet eerst op grote schaal sloop hoeft plaats te vinden van bestaande woningen om een goede start te maken en verwijst daarmee naar mogelijkheden voor de voormalige KPN locatie.

Alternatieven

Mede in het licht van huidige economische omstandigheden, de actualiteit van leegloop van winkels en de ruimtelijke kwaliteit van het winkelcentrum ziet het college voor de korte termijn geen alternatieven om tot een kwaliteitsimpuls te komen.

Risico's

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben financiële gevolgen, die nog niet op alle onderdelen bekend zijn. De financiële bijdrage van de gemeente zal niet op alle onderdelen toereikend zijn voor het realiseren van de ambities. De deelname van alle betrokkenen in het gebied voor de verbetering van openbare ruimte, de winkelpuien en luifels is mede bepalend.

Financiële consequenties

De financiële consequenties voor de korte termijn ontwikkeling betreffen drie onderdelen:

- openbare ruimte;
- winkelpuien en luifels;
- winkelstraatmanager.

Openbare ruimte:

De kosten voor het realiseren van een hoog kwaliteitsniveau voor de revitalisatie van de openbare ruimte (fase 1B) in de Lange Nieuwstraat van Plein 1945 tot en met het Marktplaatsplein bedragen in de periode 2013-2015 naar schatting € 1.930.000, -.

De financiële dekking is als volgt:

- gereserveerde onderhoudsbudgetten openbare ruimte Lange Nieuwstraat € 500.000,- conform de memo aan de raad van 15 februari 2010;
- gemeentelijke Investeringsbegroting Openbare Ruimte € 1.050.000,-. Dit betreft de financiële ruimte voor de periode 2013- 2015;
- resterende gelden (verwacht) herinrichting Kromhoutstraat € 380.000,-, onder voorbehoud van besluitvorming door de gemeenteraad.

Winkelpuien en luifels:

De verbetering c.q. vervanging van bestaande winkelpuien en luifels (te vervangen gebouwonderdelen, verwervingskosten en bouwkundige maatregelen) voor de gehele Lange Nieuwstraat vraagt een stevige investering. Hiervoor gaan we in gesprek met de eigenaren van het betreffende vastgoed. Voor de goed orde melden wij hier dat de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) niet meer van toepassing is op de kiosken. Deze is in september 2012 van rechtswege vervallen.

De gemeente zal in ieder geval een investering doen van € 350.000,- ten behoeve van verbetering van de winkelpuien en luifels van het "voormalige V&D-complex".

De financiële dekking wordt gevonden in de onderhoudsvoorziening Vastgoedbeheer (mits positieve besluitvorming door de raad op 13 december 2012).

Winkelstraatmanager:

De kosten zijn geraamd op € 75.000,- voor de duur van één jaar. Deze moeten worden gedekt uit een bijdrage van gemeente en winkeliers.

De financiële consequenties voor de langere termijn betreffen de ontwikkeling van de themapleinen en kunnen pas na planvorming met onder andere de betrokken vastgoedeigenaren worden ingevuld. Het college stelt voor om, passend bij de ambities Visie op Velsen, te overwegen een deel van de voor realisering van de Visie ingestelde bestemmingsreserve (€ 5.000.000,-) in te zetten. Dit kan uiteraard pas na het opstellen van en toetsen aan de criteria die ten aanzien van deze reserve worden bepaald.

Uitvoering van besluit

In de fase 2013-2016 wordt de kwaliteit van de openbare ruimte van de Lange Nieuwstraat en van het Marktpllein gerevitaliseerd door middel van het opnieuw aanleggen en inrichten van de winkelstraat.

Tevens zullen in die periode oriënterende gesprekken worden gevoerd met belanghebbende vastgoedeigenaren in verband met de mogelijke ontwikkelingskansen voor het Velserveduinplein. In de fase na 2016 zal gestart worden met het onderzoeken van ontwikkelingskansen van de pleinen Marktpllein en Plein 1945 die mogelijk als “themapleinen” ontwikkeld kunnen worden.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- het rapport quick scan van Droogh Trommelen van 23 april 2012;
- het verslag Atelier op 25 en 26 juni 2012;
- de verslagen van de informatieavonden op 17 en 18 september 2012;
- de samenvatting van het Burgerpanelonderzoek Winkelcentrum IJmuiden, DUO oktober 2012.

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

- raadsbesluit van 11 september 2008 ter zake van Tracékeuzedocument HOV;
- raadsbesluit van 26 april 2012 ter zake van procesvoorstel inclusief de bijlage hierbij: het bidboek 2008 (r12.037);
- raadsbesluit van 5 juli 2012 ter zake van beschikbaar stellen voorbereidingskrediet.

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,

D. Emmer

F.M. Weerwind