

# Bijlage 3

## Planvorming Kustplaats IJmuiden aan Zee

### Participatie document

Versie: Concept 0.6  
Datum: 30 March 2017



## **Inleiding gespreksronde stakeholders**

---

De raad heeft in september 2016 de opdracht gegeven om opnieuw in contact te treden met onze stakeholders. Er heeft een gespreksronde plaats gevonden en de kans is benut om bedrijven, eigenaren, bewoners en andere stakeholders in het gebied nog beter te leren kennen, informeren en consulteren. Het heeft meer helderheid over en meer ontvankelijkheid voor het proces waarin zij een actieve rol spelen opgeleverd. De input van stakeholders is uitgebreid gedocumenteerd en wordt door de Projectorganisatie meegenomen naar fase 2, waarin vragen nader onderzocht worden, belangen afgewogen worden en een intensief traject van samenwerking met de stakeholders start. Onderstaande samenvatting, in tijd geordend, beschrijft de kern van de gevoerde gesprekken en de gemaakte afspraken.

## **Centraal Nautisch Beheer (CNB)**

---

Datum: 15-12-2016

Kern van het gesprek: CNB is zeker niet tegen de ontwikkeling. Maar CNB wil haar taken goed kunnen blijven uitvoeren en heeft met de brief aan het college uit voorzorg gehandeld. De veiligheid van de toegang tot IJmuiden moet gehandhaafd blijven. Belangrijk voor de verdere planvorming zijn het handhaven van de werking van de lichtlijnen, walradar en marifoon. Hier is in het plan rekening mee gehouden maar (vwb radar en marifoon) niet specifiek verwoord in het ambitiedocument.

Afspraken:

- De wens van CNB is om als stakeholders betrokken te blijven bij de planvorming voor de Kustplaats IJmuiden aan Zee om de veiligheid van de scheepvaart en wat daarvoor nodig is, gewaarborgd te krijgen in het project.
- Het CNB wil liever aan de voorkant meedenken dan achteraf moeten handhaven. CNB is zeker niet tegen de ontwikkeling van de Kustplaats IJmuiden aan Zee.

## **Ondernemersvereniging IJmond**

---

Datum: 16-12-2016

Kern van het gesprek: Vanuit de ondernemersvereniging OV IJmond is de vraag gesteld aan het college van de Gemeente Velsen om de stakeholders in en om het gebied in dit stadium al nauwer te betrekken bij de gebiedsontwikkeling Kustplaats aan Zee. Tevens wenst OV IJmond aanpassingen aan het huidige ambitiedocument.

Afspraken:

- OV IJmond vraagt aan de ontwikkelende partijen om de 'harde kaders' in het document, zoals de 'vaste waardenkaart', vooralsnog buiten beschouwing te laten waardoor het document ook inderdaad het karakter heeft van een ambitie/visiestuk voor het gebied.
- Op korte termijn wordt een overleg georganiseerd om de ideeën ten aanzien van placemaking met OV IJmond te bespreken.
- Marijn Spoelstra zal in het maandelijks ondernemersoverleg van de OV IJmond een presentatie geven over de gebiedsontwikkeling. Hiervoor neemt OV IJmond t.z.t. het initiatief.

## **PBN**

---

Datum: 16-12-2016

Kern van het gesprek: PBN ondersteunt de gebiedsontwikkeling Kustplaats IJmuiden aan Zee daar hij van mening is dat meer verstedelijking leidt tot meer bezoekers c.q. klanten. Tevens onderschrijft hij het belang van het waarborgen van voldoende ruimte voor economische ontwikkeling in het gebied.

Afspraken:

- PBN ondersteunt de ontwikkelingen en het bijbehorende proces waar mogelijk.
- Marijn maakt een nieuwe afspraak voor het nader bespreken van 'placemaking' in relatie tot de nieuwe locatie en (outdoor) initiatieven van PNB in het gebied.

## **De IJmuider Reddingsbrigade**

---

Datum: 22-12-2016

Kern van het gesprek: de Reddingsbrigade ondersteunt de gebiedsontwikkeling Kustplaats IJmuiden aan Zee. Zij gaat er van uit dat er voldoende rekening wordt gehouden met de organisatie en de daarvoor benodigde ruimte in het gebied (t.a.v. huisvesting en bereikbaarheid).

Afspraken:

- De Reddingsbrigade wordt uitgenodigd voor de Ondernemersavond op 24 januari aanstaande.
- De Reddingsbrigade stelt voor hun huisvesting een Programma van Eisen op. Hiervoor wordt onderscheid gemaakt tussen de huidige locatie (gewenste aanpassingen van het huidige gebouw) en voor een geheel nieuwe huisvestingslocatie.

### **Zeehaven IJmuiden**

---

Datum: 13-01-2017

Kern van het gesprek: de Zeehaven IJmuiden doet het verzoek om actiever betrokken te worden bij het proces omdat er een zorg bestaat over de milieucontour en de juridische onzekerheid die deze contour met zich meebrengt ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de IJmondhaven en toekomstige klagers. De Zeehaven wil geen woningen binnen de 300 meter contour IJmondhaven en ziet graag een verhelderend onderzoek van de Omgevingsdienst IJmond ter zake. De projectorganisatie deelt deze wens van een verhelderend onderzoek van de Omgevingsdienst IJmond, heeft begrip voor de bezorgdheid over de beperking van de exploitatie van de IJmondhaven en werkt in het vervolg graag nauw samen met de Zeehaven IJmuiden. Zeehaven geeft aan niet alleen van de ontwikkelaar, maar vooral van de gemeente Velsen te willen horen dat de IJmondhaven niet wordt gehinderd in haar exploitatiemogelijkheden (door de plannen van de ontwikkelaar).

Afspraken:

- Er wordt op korte termijn een afspraak ingepland met de Zeehaven IJmuiden N.V., waarbij ook de gemeente Velsen aanwezig zal zijn.
- De projectorganisatie zal de lijn van het gewijzigde raadsvoorstel met aangepaste bijlagen afstemmen met Zeehaven IJmuiden N.V., alvorens het aan het college aangeboden wordt.
- De projectorganisatie verzekert Zeehaven IJmuiden N.V. dat alle bezwaren, haken en ogen en bemerkingen het komende jaar onderwerp van grondig onderzoek zullen worden.

### **Bewonersavond Kustplaats IJmuiden aan Zee**

---

Datum: 17-01-2017

Kern van het gesprek: gedurende de bewonersavond zijn in workshop vorm de bezwaren, vragen, suggesties en voorstellen van de bewoners ten aanzien van het Ambitiedocument in kaart gebracht. Er is onder andere gesproken over het parkeerdek, de bouwhoogte en slagschaduw, rooilijnen, vormgeving, parkeerbeleid, geluidsoverlast en het beheer. De zorgen spitsen zich toe op het verliezen van de rust, ruimte en privacy in het gebied. De Projectorganisatie heeft de verzamelde informatie zorgvuldig gedocumenteerd.

Afspraken:

- De verzamelde feedback, bezwaren, vragen, suggesties en voorstellen worden meegenomen in de planvorming in fase 2.
- Afgesproken is om in fase 2 een traject van zeer intensieve samenwerking te starten.

### **Tata Steel**

---

Datum: 17-01-2017

Kern van het gesprek: Tata Steel IJmuiden bv geeft aan dat zij een mogelijk spanningsveld voorziet tussen het aanscherpen van de milieueisen en het ontwikkelen van bewoond gebied. Graag zien zij een bewustzijn hiervan bij de projectorganisatie en de gemeente Velsen, aangezien het ontwikkelen van de Kustplaats een toename van hinder kan betekenen, wat de industriële activiteiten van Tata Steel kan bedreigen; zeker met het oog op de vergunde groei naar 8 mln ton staal. Tata Steel wil voordat verdere stappen worden genomen ten aanzien van het ambitiedocument onderzoek wordt uitgevoerd naar de huidige en toekomstige milieumomstandigheden in het beoogde gebied m.b.t. hinder en de luchtkwaliteit. De projectorganisatie ziet de consequenties van een dergelijk spanningsveld en neemt de suggestie om de bewoners actief te informeren over de keuze voor een woning in een industriële regio mee in de onderzoeksfase. Dit in nauwe samenwerking met Tata Steel.

Afspraken:

- Tata Steel stuurt een overzicht met de data van het gebied die beschikbaar zijn en zal een schriftelijke variant van de inbreng toesturen.
- De projectorganisatie zal de lijn van het raadsvoorstel afstemmen met Tata Steel alvorens het aan het college aangeboden wordt.

Datum: 19-01-2017

Kern van het gesprek: KVSA heeft bezorgdheid over de milieucontour(en) ten aanzien van de IJmondhaven en omliggende industrieterreinen. KVSA wenst niet beperkt te worden in de havenactiviteiten op de lange termijn. Een toename van het aantal bewoners (recreatief, permanent en of kantoor) net naast de IJmondhaven (binnen de milieucontour) kan tot geluid, geur en of zicht klachten leiden die op langere termijn wellicht verdere ontwikkeling van de IJmondhaven belemmeren. Daarnaast wordt KVSA graag nauw betrokken in het (voor)proces van onderzoek. De projectorganisatie gaat graag in op deze vraag door in het vervolg in nauw overleg te treden met KVSA over de milieucontour, onderbouwt door onderzoeken van de Omgevingsdienst IJmond.

Afspraken:

- In het vervolgproces zullen KVSA en de projectorganisatie zaken nauw afstemmen om de ontwikkeling van het gebied zo optimaal mogelijk te laten verlopen voor beide partijen.
- Gemeente Velsen en de projectorganisatie zal transparant zijn in de communicatie en zal KVSA op tijd alle relevante stukken/documenten sturen. Termen als 'vaste waardenkaart' of andere kader stellende termen zullen in het ambitiedocument anders worden geformuleerd.
- De projectorganisatie zal de lijn van het raadsvoorstel afstemmen met KVSA alvorens het aan het college aangeboden wordt.

### **Stakeholdersavond Kustplaats IJmuiden aan Zee (ondernemers uit het gebied)**

---

Datum: 24-01-2017

Kern van het gesprek: gedurende de stakeholdersavond zijn in workshop vorm de de bezwaren, vragen, suggesties en voorstellen van de ondernemers in het gebied ten aanzien van het Ambitiedocument in kaart gebracht. In principe staan de ondernemers in het gebied erg positief tegenover de ontwikkeling van de Kustplaats. De grootste aandachtspunten zijn de bereikbaarheid van het gebied, het parkeren, de mogelijke overlast van horeca en bewoning in de toekomst en de inrichting/ beleving van het gebied gedurende de bouwperiode.

Afspraken:

- De Projectorganisatie benadrukt dat de onderwerpen nog uitvoerig worden onderzocht in de volgende fase en tevens wordt besproken met de stakeholders.

### **Ang-Jong Hu, Chi-Ling Restaurant, eigenaar Boulevard-Zuid**

---

Datum: 31-01-2017

Kern van het gesprek: de horecaondernemer Ang Jong Hu vindt het lastig om het eens te zijn met het Ambitiedocument omdat dit nog niet concreet genoeg is om te kunnen bepalen wat de nieuwe ontwikkeling voor zijn restaurant gaat betekenen. De ondernemer staat wel achter de ontwikkeling van het gehele gebied. Het participatieproces wat na een positief raadsbesluit opstart is daarom erg belangrijk voor de horecaondernemer. In die fase moeten o.a. verdere gesprekken met de ondernemer worden gevoerd over een nieuwe locatie aan het beoogde Strandplein.

Afspraken:

- Er is op dit moment genoeg comfort bij Ang-Jong Hu om een volgende fase in te gaan na goedkeuring van het Ambitiedocument door de Raad.
- Niet alles kan nu al vastgelegd en afgesproken worden. Wel worden er door het proces heen steeds meer zekerheden ingebouwd en hebben ook de eigenaren van de Boulevard-Zuid hier invloed op.
- Op korte termijn wordt een afspraak ingepland met ontwikkelaar KondorWessels Vastgoed voor een vervolggesprek over de financiële afspraken.
- Punten die tijdens dit gesprek genoemd zijn worden meegenomen in het verdere proces naar een Ontwikkelplan en zal er een continue participatie van de eigenaren van de Boulevard-Zuid worden georganiseerd.

### **Provincie NNN/Natura2000**

---

Datum: 01-02-2017

Kern van het gesprek: het plangebied grenst aan een NNN en N2000 gebied. Vanuit deze belangen zijn zorgen over of het convenant overeengekomen in 2006 ten tijde van de vaststelling van de Kustvisie nog gewaarborgd wordt in het plan geschetst in het Ambitiedocument. In het plan beoogd in het Ambitiedocument is minder bebouwing gesitueerd aan de grens met het natuurgebied. Uitsluitel over de gevolgen van de intensivering in het gebied is er pas wanneer in de volgende fase in het proces de onderzoeken worden uitgevoerd. Afgesproken is een aantal wijzigingen aan te brengen in

het Ambitiedocument zoals de locatie van de klimtoren en het toevoegen van een paragraaf over de omgeving van het plangebied.

Afspraken:

- Paragraaf toevoegen in Ambitiedocument waarin de omgeving wordt toegelicht en de ambities worden beschreven voor het natuurgebied.
- Klimtoren op de locatie geplaatst in het Ambitiedocument uit het natuurgebied halen en de grenzen uit het convenant respecteren.
- Uitstralingseffecten op het natuurgebied worden in de volgende fase in het proces meegenomen door het doen van onderzoeken.

### **Provincie Ruimtelijke Ordening**

---

Datum: 01-02-2017

Kern van het gesprek: vanuit de Provincie is op gebied van ruimtelijke ordening met name de zorg geuit of het plan beoogd in het Ambitiedocument mogelijk is op basis van de PAS behorend bij het N2000 gebied. Daarnaast zal er nog afstemming moeten plaatsvinden of het beoogde plan valt binnen de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Hier zijn bestaande procedures voor. De provincie zal uiteindelijk één reactie geven op de planontwikkeling (o.a. PRV, natuur en waterveiligheid).

Afspraken:

- De gespreksverslagen van het gesprek met Coen Verstand (N2000) en Marc Janssen (stichting duinbehoud) worden gedeeld.
- De meest recente kaart met coördinaten van het vastgestelde NNN gebied wordt gedeeld door de provincie met gemeente Velsen.
- Advies Ruimtelijke Ordening wordt meegenomen in het traject naar een ontwikkelplan.

### **Rob Timmers, eigenaar Boulevard Zuid**

---

Datum: 02-02-2017

Kern van het gesprek: Rob Timmers heeft geruime tijd zelf als ondernemer aan de Boulevard Zuid gezeten. Nu verhuurt hij deze ruimte. Hij geeft aan dat er te weinig zekerheid is opgenomen in het Ambitiedocument over de compensatie bij verhuizing naar Strandplein of een vertrek. Het verleden speelt hier een grote rol in omdat er al jaren verwachtingen worden gewekt die niet waar gemaakt worden. De angst is er dat er bij goedkeuring van deze stap, het Ambitiedocument, er uiteindelijk akkoord gegaan moet worden met iets waar de eigenaar het niet mee eens is omdat het proces niet meer te stoppen is. Daarnaast is er tussen de ontwikkelende partij en de eigenaar miscommunicatie ontstaan over bij wie de bal ligt voor de individuele onderhandelingen.

Afspraken:

- Er wordt door de ontwikkelende partij gereageerd op de brief gestuurd door Rob Timmers.
- Rob Timmers zal aangeven of hij individuele gesprekken wilt voeren over de te maken afspraken of gezamenlijk met de coöperatie van eigenaren.

### **Jan en Maud Eelsing, eigenaren Boulevard-Zuid**

---

Datum: 02-02-2017

Kern van het gesprek: door de rijke geschiedenis van dit gebied en de plannen die Jan en Maud Eelsing voorbij hebben zien komen door de jaren is het vertrouwen weg dat het goed komt. Het belangrijkste voor hen is dat zij niet benadeeld worden in de investeringen die zij door de jaren heen gedaan hebben. Deze zekerheid is er nog niet en moet de komende fase verder tot uitwerking komen, waar de ontwikkelende partijen ook baat bij hebben. Er is nu voldoende vertrouwen om deze volgende fase, na goedkeuring Ambitiedocument, in te gaan.

Afspraken:

- Het bezwaar van te weinig BVO's bij overstappen naar het Strandplein wordt meegenomen in de onderhandelingen tussen ontwikkelaar en eigenaar.
- Er is op dit moment genoeg comfort bij Jan en Maud Eelsing om een volgende fase in te gaan na goedkeuring van het Ambitiedocument door de Raad.

### **Natuurmonumenten**

---

Datum: 09-02-2017

Kern van het gesprek: het plangebied grenst aan een NNN en N2000 gebied. Over de gebiedsontwikkeling en de relatie met het natuurgebied bestaat een convenant waar Natuurmonumenten zich aan wil houden. Natuurmonumenten ziet graag onderzoek in de volgende

planfase naar hoe natuur en gebiedsontwikkeling samen kunnen gaan, liefst zodanig dat dit positieve effecten heeft voor de natuur. Ook duurzaam toerisme is daarbij een thema.

Afspraken:

- Paragraaf toevoegen in Ambitiedocument waarin de aansluiting bij de natuurlijke omgeving wordt toegelicht.
- Respect voor huidige wet- en regelgeving in het bijzonder de begrenzing van Natura 2000 en NNN gebied.
- Klimtoren op de locatie geplaatst in het Ambitiedocument uit het natuurgebied halen.
- In de volgende fase bij maken van het ontwikkelplan onderzoeken hoe natuur en gebiedsontwikkeling samen kunnen gaan en het thema duurzaam toerisme uitwerken. Natuurmonumenten wil hieraan een bijdrage leveren.

### **Ed en Frans Oorthuis (eigenaren panden aan de Boulevard)**

---

Datum: 01-03-2017

Kern van het gesprek: Ed en Frans Oorthuis staan positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling van de Kustplaats IJmuiden aan Zee. Er moet iets gebeuren in het gebied. Zij staan achter het basisidee dat KondorWessels Vastgoed hun panden gaat verwerven en herontwikkelen, mits zij een voor hen reële en acceptabele financiële deal kunnen maken. Zij zijn het niet eens met het maximale bouwvolume op de Boulevard-Zuid (13.000 m2 bvo) en zouden graag zien dat hier meer volume ontwikkeld kan gaan worden. Ed en Frans hopen op een positief raadsbesluit in (naar verwachting) mei 2017 en een voortvarende ontwikkeling van het gebied daarna. Na het raadsbesluit zullen de gesprekken over eventuele verwerving door KondorWessels Vastgoed van de panden van Ed en Frans worden voortgezet. In het geval de hele ontwikkeling van de Kustplaats door KondorWessels Vastgoed onverhoopt niet zou doorgaan, dan willen Ed en Frans graag zelf een plan voor hun eigen panden gaan maken. In de overeenkomst tussen de erven Endstra en F.C.M. en E.W.M. Oorthuis (Kennemerboulevard 404 en terrasgronden) zijn beperkingen opgenomen op de panden en de boulevard ten aanzien van aanvullende ontwikkeling of herontwikkeling.

Afspraken:

- De gesprekken tussen Ed en Frans en de Projectorganisatie (waaronder KondorWessels Vastgoed) zullen verder zonder tussenkomst van een afgevaardigde plaatsvinden maar alleen op directe basis.
- Zo snel mogelijk na een positief raadsbesluit zullen de gesprekken over eventuele verwerving door KondorWessels Vastgoed van de panden van Ed en Frans aan de Boulevard-Zuid en de bijbehorende condities worden voortgezet.

### **Fairplay**

---

Datum: 03-03-2017

Kern van het gesprek: Fairplay heeft geen bezwaar op de inhoud van het Ambitiedocument. De focus ligt bij hen meer op het voortzetten van de gesprekken over een eventuele verhuizing binnen de nieuwe ontwikkeling, of een eventuele verhuizing binnen de gemeente of een uitkoop. Deze worden na een positief raadsbesluit doorgezet.

Afspraken:

- Na een positief raadsbesluit wordt een afspraak ingepland met ontwikkelaar KondorWessels Vastgoed voor een vervolgesprek over de financiële afspraken.

### **Algemene noot**

---

De gespreksronde is door de Projectorganisatie als zeer prettig ervaren. Uit de feedback op de gesprekken van de stakeholders blijkt dat dit wederzijds is. Er is meer helderheid ontstaan over de ambities en het ontwikkelproces dat straks volgt indien de raad deze vaststelt. Het persoonlijk contact en de mogelijkheid die dit biedt om informatie eenduidig over te brengen en waar nodig bij te stellen of er met elkaar over te sparren, is zeer waardevol gebleken voor het vervolgproces. Met alle stakeholders is een intensieve samenwerking afgesproken in de vorm van reguliere meetings en onderlinge afstemming. De input die uit deze gesprekken voort komen vormt de basis voor fase 2 waarin we de vragen, suggesties, voorstellen en bezwaren nader uit gaan diepen middels onderzoek.

### **Logboek stakeholders**

---

Hierbij een overzicht van alle gevoerde gesprekken tot op heden:

**Datum    Stakeholder**

---

26-08-2015	Gesprek met convenantpartners Natuurmonumenten, Stichting Duinbehoud en Provincie
31-08-2015	Stakeholdersavond (informatieavond voor alle stakeholders waaronder bewoners)
31-08-2016	Stakeholdersavond (informatieavond voor alle stakeholders waaronder bewoners)
15-12-2016	Gesprek Centraal Nautisch Beheer (CNB)
15-12-2016	Gesprek met Provincie waterveiligheid
16-12-2016	Gesprek Ondernemersvereniging IJmond
16-12-2016	Gesprek PBN
22-12-2016	Gesprek IJmuider Reddingsbrigade
13-01-2017	Gesprek Zeehaven IJmuiden
17-01-2017	Bewonersavond Kustplaats IJmuiden aan Zee (bewoners Seaport Beach Resort)
17-01-2017	Gesprek Tata Steel
19-01-2017	Gesprek KVSA
24-01-2017	Stakeholdersavond Kustplaats IJmuiden aan Zee (voor ondernemers in het gebied)
31-01-2017	Gesprek Ang-Jong Hu, Chi-Ling Restaurant, eigenaar Boulevard-Zuid*
01-02-2017	Gesprek Provincie NNN/Natura2000
01-02-2017	Gesprek Provincie Ruimtelijke Ordening
02-02-2017	Gesprek Rob Timmers, eigenaar Boulevard-Zuid*
02-02-2017	Gesprek Jan en Maud Eelsing, eigenaren Boulevard-Zuid*
09-02-2017	Gesprek Natuurmonumenten
01-03-2017	Ed en Frans Oorthuis, eigenaren Boulevard-Zuid*
03-03-2017	Gesprek Fairplay, eigenaar Boulevard-Zuid*

\* Met de eigenaren van de Boulevard Zuid zijn in de periode 2014-2015-2016 vele gesprekken gevoerd, zowel individueel als met alle leden van de Coöperatie Seaport Boulevard. Ook hebben deze ondernemers samen met andere betrokken partijen deelgenomen aan enkele werkateliers waarin de basis gelegd werd voor het Ambitiedocument.