



Raadsvoorstel

Onderwerp: Ontwikkelperspectief Pont tot Park

Datum collegevergadering	3 december 2024	Ambtenaar	S. van der Zeijden- Lieste
Zaaknummer	1659590	Telefoon	06-40787499
Portefeuillehouder(s)	S. Smeets	E-mailadres	szeijden-lieste@velsen.nl

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het Ontwikkelperspectief Pont tot Park vast te stellen.

Samenvatting

Het Ontwikkelperspectief Pont tot Park is de uitwerking van de gebiedsvisie Pont tot Park uit 2021. In samenwerking met Woningbedrijf Velsen en gebiedsontwikkelaar AM hebben we de vijf ambities uit de Gebiedsvisie uitgewerkt. Deze zijn: differentiatie woningbouw, mobiliteit, landschap en groen, voorzieningenniveau en cultuurhistorische waarde.

Duurzaamheid hebben we als zesde ambitie toegevoegd aan het Ontwikkelperspectief. Ons ideaalbeeld voor 2040 is een groene stad die voorbereid is op het veranderend klimaat. Waar mensen fijn wonen, werken en recreëren tussen strand, haven, industrie, landgoederen en groengebieden. Waar we in de komende jaren vele toekomstbestendige en duurzame woningen van goede kwaliteit toevoegen. Een stad met doorgaande wandel- en fietsroutes, die de verschillende type landschappen met elkaar verbinden. Met een aantrekkelijk, compact centrum aan de Lange Nieuwstraat, waar ruimte is voor de huidige en ook nieuwe ondernemers en een goed horecaplein op Plein 1945. Het college besloot vandaag om de raad voor te stellen het Ontwikkelperspectief vast te stellen.

Inleiding

December 2021 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Pont tot Park vastgesteld. Pont tot Park is ontstaan uit de samenwerking die Woningbedrijf Velsen (WBV) en de gemeente zijn aangegaan. WBV heeft een groot aantal verouderde woningen die zij willen of moeten vernieuwen. Wij hebben ambities voor ditzelfde gebied. Na vaststelling van de Gebiedsvisie hebben wij samen met WBV een gebiedsontwikkelaar als samenwerkingspartner geselecteerd. Dat is AM geworden. AM

GEMEENTE VELSEN

gebiedsontwikkelaar is gevraagd om met WBV en gemeente mee te werken en marktkennis in te brengen.

Het Ontwikkelperspectief is de uitwerking van de Gebiedsvisie. Het college stelt de raad voor het Ontwikkelperspectief vast te stellen. Het Ontwikkelperspectief beschrijft de ambities die we hebben voor IJmuiden over een aantal decennia. Ten opzichte van de Gebiedsvisie is de ambitie voor duurzaamheid aan het ontwikkelperspectief toegevoegd. Daarnaast zijn de vijf ambities verder uitgewerkt:

- differentiatie woningbouw,
- mobiliteit,
- landschap en groen,
- voorzieningenniveau en
- cultuurhistorische waarde.



Over 10 jaar ziet IJmuiden er nog niet uit zoals in het Ontwikkelperspectief is geschetst. De komende jaren wordt IJmuiden in kleine stapjes getransformeerd naar de stip op de horizon die in het Ontwikkelperspectief staat beschreven. In het laatste hoofdstuk staat beschreven waar en hoe de eerste stappen gezet gaan worden.

De ambities in het Ontwikkelperspectief laten de stip op de horizon zien waar wij als gemeente heen willen. Wanneer de nieuwe ontwikkelingen de ambities inhalen, spelen wij hierop in als gemeente. Voor de realisatie van het Ontwikkelperspectief stellen we voor de projecten die voortkomen uit de vaststelling van het Ontwikkelperspectief buiten het reguliere prioriteringssysteem te houden.

Beoogd doel en effect van het besluit

Het Ontwikkelperspectief legt de ambities voor het projectgebied Van Pont tot Park vast. Het beschrijft welke ambities we nastreven op zes thema's. Het Ontwikkelperspectief is straks onderdeel van de Omgevingsvisie Velsen. Voor alle ontwikkelingen die in de toekomst in dit projectgebied plaatsvinden is voor elke initiatiefnemer terug te vinden wat de gemeentelijke ambities zijn. Voor de inwoners van het projectgebied beschrijft het Ontwikkelperspectief hoe hun leefomgeving de komende jaren zal transformeren.

Het Ontwikkelperspectief geeft aan op welke locaties de komende jaren aan projecten worden gewerkt en met welk deelgebied gestart gaat worden. Naast de ontwikkelingen die nu zijn voorzien is de verwachting dat na vaststelling meer initiatieven zullen volgen. Het streven is om deze nieuwe initiatieven zoveel als mogelijk in te passen binnen de plannen van Pont tot Park. De ambities gelden voor alle initiatieven binnen het volledige plangebied. Het doel is om de, nu nog onbekende, initiatieven mee te nemen in de planvorming voor de deelgebieden. Waar dit niet mogelijk is wordt er zoveel mogelijk gewerkt met kavelpaspoorten.

Argumenten

Vaststellen Ontwikkelperspectief

Het Ontwikkelperspectief is de uitwerking van de Gebiedsvisie Pont tot Park. In de Gebiedsvisie is de stip op de horizon geplaatst voor het projectgebied Pont tot Park. In het Ontwikkelperspectief zijn de vijf ambities uit de Gebiedsvisie verder uitgewerkt. Deze ambities zijn:

GEMEENTE VELSEN

- Toevoegen van een gedifferentieerd woningaanbod
- Het verbeteren van de (sociale) voorzieningen
- Verbeteren van het mobiliteitssysteem
- Verbeteren van de leefkwaliteit
- Het toevoegen van meer groen (natuur).

In overleg met de raad (sessie 14 maart 2024) hebben we een zesde ambitie toegevoegd: het verduurzamen van IJmuiden.

Ons ideaalbeeld voor 2040 is een groene stad die voorbereid is op het veranderend klimaat. Ingebed tussen haven, kanaal, Kennemerduinen, strand en landgoederen. Hier wonen, werken en recreëren mensen. Het vele groen samengesmolten tot een Ringpark van 5 kilometer lang. Met doorgaande wandel- en fietsroutes, die de verschillende landschappen met elkaar verbinden. Van kanaal tot landgoederen, en van stadspark tot Kennemerduinen. Met een aantrekkelijk compact centrum aan de Lange Nieuwstraat, waar ruimte is voor nieuwe ondernemers en een goed horecaplein op Plein 45.



In het vijfde hoofdstuk van het Ontwikkelperspectief is beschreven hoe in Pont tot Park de komende 20 tot 30 jaar allerlei transformaties gaan plaatsvinden. Deze verschillen van aanpak, schaal en impact. In alle gevallen wordt ernaar gestreefd de ambities te verwezenlijken. In dit vijfde hoofdstuk is beschreven dat de focus voor het verwezenlijken van de ambities in eerste instantie ligt op de gemeentelijke gronden. De gemeente werkt aan een spelregelkaart of een kavelpaspoort voor de percelen. In deze spelregelkaart/kavelpaspoorten stelt de gemeente de ruimtelijke kaders vast voor de specifieke locatie. Hierin worden ruimte reserveringen gedaan om de ambities waar te maken. De concept spelregelkaart/kavelpaspoort zullen aan de gemeenteraad ter vaststelling voorgelegd.

Het ontwikkelperspectief biedt de basis voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders die noodzakelijk zijn voor de volledige gebiedsontwikkeling.

Projectteam Pont tot Park

Voor de uitvoering van Pont tot Park; het schrijven van het plan Pont tot Park, het opstellen van de spelregelkaarten en kavelpaspoorten, het doorrekenen van de financiële haalbaarheid en de begeleiding van de losse projecten is extra ambtelijke capaciteit noodzakelijk. Binnen de ontwikkeling Pont tot Park wordt gewerkt met een aantal locatie specifieke beleidsstukken. Voor de continuïteit en voortgang is het wenselijk een projectteam Pont tot Park te organiseren.

Financiële middelen blijven beschikbaar voor Pont tot Park

In het Ontwikkelperspectief is een groot aantal ambities beschreven. De uitvoering van veel ambities in de openbare ruimte is kostbaar. De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden op de gemeentelijke gronden zullen bijdragen aan de ruimtelijke ambities. Om dit te kunnen realiseren is onderzoeken we of het mogelijk is om de opbrengsten van de gronden beschikbaar blijven voor de ontwikkelingen in Pont tot Park. Eveneens als de afdrachten die worden gevraagd zullen ook de gemeentelijke opbrengsten beschikbaar blijven voor het plangebied.

Met het oog op de nabijjaren betekent het beschikbaar houden van de opbrengsten uit het plangebied Pont tot Park deze niet elders in de gemeente uitgegeven kunnen worden aan noodzakelijke opgaven.



Alternatieven

De afgelopen maanden is het duidelijk geworden dat de ambitie om 1.000 sociale huurwoningen te slopen en daar 1.000 tot 1.500 woningen terug te bouwen financieel onhaalbaar is. De Gebiedsvisie 2024 geeft alle ambities voor het projectgebied weer. Zonder de verdiepingsslag die drie jaar geleden beoogd was kan er ook voor gekozen worden het Ontwikkelperspectief niet vast te stellen. De nadelen van het niet vaststellen van het Ontwikkelperspectief zijn:

- De zesde ambitie duurzaamheid krijgt geen officiële status
- Het vijfde hoofdstuk vanuit het Ontwikkelperspectief met de uitvoeringsagenda wordt niet vastgesteld waardoor kaders voor ontwikkelingen in het gebied ontbreken. Ambities zijn niet vastgesteld in andere beleidsdocumenten.
- De uitkomst van de samenwerkingsovereenkomst tussen drie partijen is het Ontwikkelperspectief, aan deze gemaakte afspraak wordt geen gehoor geven.

Risico's

Draagvlak stakeholders

In de afgelopen maanden heeft WBV haar portefeuillestrategie herijkt. Deze herijking vindt jaarlijks plaats. Tijdens de laatste herijking werd duidelijk dat de huidige positie van WBV maakt dat het voor hen onmogelijk is om nu alle complexen tot ontwikkeling te brengen. Om alle gemeentelijke ambities te kunnen halen is het noodzakelijk dat Woningbedrijf als partner aangesloten blijft. Wanneer WBV niets anders kan dan haar volledige bezit alleen maar te renoveren heeft dit gevolgen voor alle ambities uit het Ontwikkelperspectief. Niet alleen voor het behalen van de ambitie op het gebied van 1.000 tot 1.500 woningen in IJmuiden maar zeker ook voor de financiële gevolgen. De stedenbouwkundige structuur van IJmuiden kan niet worden aangepast waardoor ruimte ontbreekt voor bijvoorbeeld het opvangen van extra hemelwater. Bij de gebiedsvisie was beoogd dat op ongeveer de helft van de percelen van WBV markt woningen worden ontwikkeld. Voor elke woning die wordt toegevoegd is de gemeente voornemens om een afdracht te vragen. De afdrachten worden ingezet om de bovenwijkse ambities zoals de klimaatstraten te realiseren.

Financiële gevolgen

De beoogde ambities voor bijvoorbeeld het aanleggen van een klimaatstraat zijn ongeveer 300x duurder dan het aanleggen van een gewone straat. Al met al zijn de ambities uit het Ontwikkelperspectief kostbaar maar op dit moment niet volledig doorgerekend. Bij dit ontwikkelperspectief zit geen haalbaarheidsonderzoek. In de volgende fase worden de verschillende scenario's doorgerekend. Vanuit de ambtelijke organisatie is er zorg over de haalbaarheid van alle ambities van dit ontwikkelperspectief. Uit het haalbaarheidsonderzoek moet blijken in welke volgorde de ambities kunnen worden uitgevoerd en of er voldoende kostendragers zijn.

De gemeente kan en wil niet alle kosten voor de openbare ruimte dragen. Initiatiefnemers profiteren mee aan de verbetering van de openbare ruimte van het plangebied. De gemeente onderzoekt in de komende fase de haalbaarheid van bovenwijkse/bovenplanse afdracht. Het resultaat van dit onderzoek moet zijn of het juridisch mogelijk is om onder de Omgevingswet een afdwingbare financiële bijdrage kwaliteitsverbetering voor Pont tot Park op te richten. En wat hiermee de gemeentelijke risico's zijn.



Aantal woningen

Om de eerder vastgelegde ambitie van een toevoeging van 1.500 woningen te halen is er inbreng van locaties van WBV nodig. Op de percelen die gemeente zelf in bezit heeft en locaties van derden is het mogelijk is het mogelijk ongeveer 800 woningen te realiseren maar niet de beoogde 1000 tot 1500. Naast het toevoegen van (markt)woningen heeft de gemeente de ambitie om de woningvoorraad aan te passen. IJmuiden kent een groot aantal sociale huurwoningen. In de Gebiedsvisie is al beschreven dat het aantal sociale huurwoningen in IJmuiden gelijk moet blijven. Dat er in het gebied meer middendure en vrijesectorwoningen moeten worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat een meer gedifferentieerd woningaanbod in IJmuiden. Afhankelijk van het aantal woningen dat kan worden toegevoegd is het nodig om te heroverwegen of de ambitie van mobiliteit wel volledig noodzakelijk is. Binnen deze ambitie wordt ernaar gestreefd om het aantal auto's dat op straat geparkeerd staat te verminderen. Hiervoor zijn de zogenoemde parkeerhubs bedacht. Collectieve parkeeroplossingen ipv parkeren op straat. Dit is een duurdere parkeeroplossing die alleen haalbaar is als er een grotere gebiedsontwikkeling plaats vindt. Ditzelfde geldt bijvoorbeeld ook voor het aanpassen van de verkeersstructuren. Wanneer het aantal verkeersbewegingen niet substantieel gaat toenemen is een aanpassing niet strikt noodzakelijk. De komende periode moet het gesprek gevoerd worden met Woningbedrijf Velsen over de mogelijkheden die zij hebben binnen de huidige wet- en regelgeving om een bijdrage te kunnen leveren aan de ambities van Pont tot Park.

De start van de woningbouwontwikkeling vindt niet plaats op de gronden van WBV. De verwachting is nog steeds dat er in de toekomst wel woningbouw mogelijk is op de gronden van WBV waarmee in de loop der jaren wel het beoogde aantal woningen gehaald kan worden.

Programma

- Wonen
- Leven in Velsen

Kader

Gebiedsvisie Pont tot Park (raadsbesluit 25 november 2021)

Participatie en inspraak

In de periode van september 2023 tot en met februari 2024 heeft een participatietraject plaats gevonden. Op verschillende manieren zijn we met inwoners in gesprek gegaan en hebben wij gevraagd naar hun wensen voor en zorgen over het gebied Pont tot Park. De participatie is begonnen met stakeholder gesprekken, daarna een goed bezochte informatiemarkt. Gevolgd door een digitale enquête en dialogotafels. Als belangrijk onderdeel van de participatie is in september de projectwebsite live gegaan en in oktober is het projectbureau aan de Lange Nieuwstraat 745 geopend. Het volledige participatieverslag toegevoegd.

De opbrengst van de participatie is verwerkt in het Ontwikkelperspectief.

In het vervolgtraject krijgt de participatie opnieuw en prominente rol. Het ontwerp van het RingPark moet tot stand komen middels participatie. Maar ook voor de concretere gebiedsontwikkelingen is en blijft participatie van groot belang. Bijlage C is het participatieplan dat is opgesteld door

GEMEENTE VELSEN

Kickstad. Een deel van de activiteiten hebben plaatsgevonden. Een deel van de activiteiten zullen de komende periodes gaan plaatsvinden. Elke type ontwikkeling vraagt om een ander soort van participatie.

Financiële consequenties

Met de vaststelling van het Ontwikkelperspectief zet de gemeente de volgende stap richting de realisatie van Pont tot Park. Dit programma kent een decennialange doorlooptijd.

Voor de gemeente zitten hier meerdere financiële consequenties aan. In een gebiedsontwikkeling als deze zitten zeer veel onzekere factoren. Het is onvoldoende aan de voorkant in kaart te brengen hoe groot de financiële consequenties voor de gemeente gaan zijn. In de volgende fase wordt onderzocht of de gemeente financiële afdrachten kan vragen bij nieuwe initiatieven. Tevens moeten de ambities worden doorgerekend om de financiële consequenties te bepalen.



Uitbreiding van het aantal woningen

Binnen het plangebied worden er de komende jaren een groot aantal woningen toegevoegd. Hiermee groeit het aantal marktwoningen waarvoor de gemeente belastingen kan innen. Dit betekent een positieve financiële consequentie voor de gemeente.

Ambtelijke capaciteit

De huidige ambtelijke capaciteit kan de werkzaamheden die voortkomen uit de uitvoering van het Ontwikkelperspectief op dit moment niet waarmaken. In het fysiek domein is voor de uitvoering van dit Ontwikkelperspectief uitbreiding nodig van de vakdisciplines. De verwachting is dat hiervoor op jaarbasis 8 fte extra nodig zijn.

Om de kennis en ervaring zoveel mogelijk binnen de gemeente te houden is het wenselijk om deze uitbreiding met vast personeel te doen. Wanneer blijkt dat er structureel aanvulling nodig is op de bestaande formatie wordt hiervoor een voorstel aan de gemeenteraad aangeboden. Om deze reden is het voorstel om te starten met inhuur. Vanuit de MRA/provincie is er een cofinanciering beschikbaar voor het inhuren van capaciteit die wordt ingezet voor het versnellen van de woningbouw. De ontwikkelingen van Pont tot Park voldoen aan de voorwaarden, er zal een aanvullende aanvraag voor subsidie komen.

Binnen reguliere projecten worden de ambtelijke kosten doorbelast aan de initiatiefnemer. Binnen de projecten van Pont tot Park is dit ook het geval.

Beschikbaar budget

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie is er een spaarsysteem afgesproken voor de ontwikkeling van Pont tot Park. Deze budgetten zitten in de reserve stedelijke vernieuwing en zijn geormerkt voor het uitvoeren van de benodigde onderzoeken.

Op 1 januari 2024 zit in de pot stedelijke vernieuwing: €1.125.000,-

In 2025 wordt hier een totaal van 2 mio aan toegevoegd.

De op dit moment begrote onttrekkingen/bestedingen in het kader van Pont tot Park zijn:

2024: € 136.618

2025: € 430.682

2026: € 395.682

2027: € 395.682

Subsidies

GEMEENTE VELSEN

Pont tot Park draagt bij aan lokale en zeker ook regionale opgaven. Bijdragen voor het toevoegen van woningen maar ook zeker voor de leefbaarheid. Hierdoor kan Pont tot Park in aanmerking komen voor diverse subsidies.

Vanuit de regionale subsidie voor Netten op Zee is er in 2024 een subsidie voor 5 miljoen toegekend voor Pont tot Park. Deze subsidie kan worden ingezet voor het RingPark en een proef met een klimaatstraat.

Verkoop gemeentelijke gronden

Binnen het projectgebied heeft de gemeente meerdere stukken grond die in ontwikkeling worden genomen. Gebruikelijk is dat de gronden via Tenders worden ontwikkeld/verkocht. De komende periode moet duidelijk worden hoe de gemeente haar eigen gronden op de markt wil zetten. De opbrengsten van de gemeentelijke gronden worden geïnvesteerd in de openbare ruimte van Pont tot Park.



Uitvoering van besluit

Het Ontwikkelperspectief wordt een onderdeel van de Omgevingsvisie van de gemeente Velsen. Na vaststelling van het Ontwikkelperspectief heeft de gemeente de volgende vervolgstappen:

- Het schrijven van het Plan pont tot Park.
In het Plan worden de ambities uitgewerkt tot een concreet plan. Zo zal er een ontwerp komen voor de openbare ruimte en het RingPark en een mobiliteitsplan. Worden er kerngetallen vastgelegd voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen
Vaststelling van Plan Pont tot Park eind 2025
- Uitwerking van Deelgebieden 1&2
Voor de deelgebieden worden spelregelkaarten opgesteld. In de spelregelkaarten krijgen de ambities een fysieke plek, wordt ingetekend waar bijvoorbeeld een klimaatstraat moet komen.
Vaststelling van minimaal 1 spelregelkaart eind 2025
- Projecten
De lopende projecten zoals de Waal- en Dolfijnstraat, Vecht- en Scheldestraat, Homburgplantsoen en locatie van de Petrakerk worden tot uitvoering gebracht. Voor de (nog onbekende) overige initiatieven worden kavelpaspoorten opgesteld.

Bijlagen - onderdeel uitmakend van het besluit

Bijlage A:	Participatieverslag
Bijlage B:	Plan van aanpak participatie, rapport Kickstad
Bijlage C:	Ontwikkelperspectief Pont tot Park

Bijlagen - bijgevoegd als achtergrondinformatie

Bijlage 1:	Gebiedsvisie Pont tot Park 2021
------------	---------------------------------

GEMEENTE VELSEN

Burgemeester en wethouders van Velsen,

De secretaris,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line at the bottom.

D. Veurink

De burgemeester,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized, elongated shape with a sharp peak and a horizontal base.

F.C. Dales

