



## Beantwoording vragen van de raad

<b>Datum collegevergadering</b>	7-4-2020
<b>Registratienummer</b>	Rs20.00326
<b>Naam raadslid</b>	Leen de Winter en Gees Sintenie
<b>Fractie</b>	CU en CDA
<b>Portefeuillehouder(s)</b>	S.Y. Dinjens

### Onderwerp: project Kustplaats IJmuiden aan Zee

#### Toelichting bij de vragen:

De sessie van donderdag 12 maart Kustplaats IJmuiden aan Zee is zoals werd verwacht niet inhoudelijk behandeld. De bedoeling was dat de Raad de plannen voor het project gepresenteerd zou krijgen door de heer M. Spoelstra Project directeur Kustplaats IJmuiden aan Zee. Via het collegebericht van 10 maart kregen wij bericht over het project dat het nog niet te zeggen is wanneer het ontwikkelplan vastgesteld kan worden.

CU en CDA hebben, zoals is aangekondigd in de sessie, schriftelijke vragen aan het college. Verder refereren wij aan de brief van 29 december 2019 afkomstig van F. Oorthuis die wij ontvingen via de Griffie met als onderwerp: Ontwikkeling Boulevard Zuid

#### Vraag 1

De briefschrijvers geven aan dat Boulevard-Zuid niet meer meegenomen wenst te worden in de plannen van de herontwikkeling door KWV.

-Is dit een van de redenen waarom de voortgang stagneert ?

-Zo nee, wat is volgens het college dan wel de reden?

#### Antwoord vraag 1

Nee, dit is niet de reden. De besluitvorming over het Ontwikkelplan is uitgesteld omdat de private partijen meer tijd nodig hebben om tot onderlinge overeenstemming te komen op een aantal essentiële ontwikkelafspraken.

#### Vraag 2

De briefschrijvers willen de gronden nu zelf gaan ontwikkelen, te beginnen met blok B en vervolgens met blok A.

-Heeft u hier op gereageerd ?

#### Antwoord vraag 2

Conform de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst 2017 heeft Kondor Wessels Vastgoed zich de afgelopen jaren ingespannen om overeenstemming met de 6 boulevardeigenaren te bereiken over de verwerving van hun vastgoed. Dit is tot op heden niet gelukt, maar het is ook niet ongebruikelijk dat dit tijd kost. De correspondentie met deze boulevardeigenaren vond plaats vanuit de private partijen. De mededeling dat briefschrijvers de gronden zelf willen ontwikkelen was aan deze private partijen gericht.



Zelfrealisatie door de boulevardeigenaren is overigens niet aan de orde vanwege een aantal aspecten:

- De boulevardeigenaren zijn geen eigenaar van de grond. Het eigendom ligt bij de Staat, die de gronden in hoofderfpacht heeft uitgegeven aan Kennemerstrand NV. Deze hoofderfpachter heeft deze gronden in ondererfpacht uitgegeven aan diverse partijen in dit gebied, waaronder de boulevardeigenaren. De boulevardeigenaren zijn als ondererfpachter niet gerechtigd om zonder toestemming van de hoofderfpachter hun gronden te gebruiken voor een andere bestemming (bijvoorbeeld de realisatie van het nieuwe bestemmingsplan).
- De boulevardeigenaren beschikken niet over voldoende aaneengesloten grond om het betreffende deel van het Ontwikkelplan (en daarbij behorende bestemmingsplan) de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren. Daarvoor is hun ondererfpachtsterrein te klein en te zeer ingeklemd in percelen van anderen.
- Medewerking van de andere boulevardeigenaren zal nodig zijn. De boulevardeigenaar Marina Seaport zal (als ontwikkelende partij) naar verwachting geen medewerking verlenen aan zelfrealisatie aangezien zij een ontwikkeling willen conform het Ontwikkelplan.

### **Vraag 3**

---

Zo ja wat was uw reactie hierop ?

Zo nee, waarom niet ?

### **Antwoord vraag 3**

---

Zie de beantwoording van vraag 1. en 2.

### **Vraag 4**

---

Er wordt in de brief gesuggereerd dat de gemeente Velsen de onderhandelingen mbt de Kustvisie zou gaan overnemen. Klopt dat?

### **Antwoord vraag 4**

---

De gemeente treft voorbereidingen om na vaststelling van het Ontwikkelplan de minnelijke verwerving over te nemen. Dit is ook noodzakelijk als gevolg van de vaststelling van dit Ontwikkelplan. Het vaststellen van het Ontwikkelplan (of eigenlijk al het vaststellen van het Ambitiedocument) door de gemeenteraad betekent dat de gemeente kiest voor een integrale ontwikkeling van het gehele gebied, inclusief herontwikkeling van de Boulevard-Zuid. Het is belangrijk dat de gemeente vanaf dat moment de verwerving op zich neemt. Deze locatie dient tijdig beschikbaar te zijn om het project te kunnen realiseren. Mocht de minnelijke verwerving onverhoopt niet of niet tijdig slagen dan is een onteigeningsprocedure nodig.

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling van het Ontwikkelplan en het vervolg van het minnelijke verwervingsproces wil de gemeente wel alvast een zelfstandig beeld vormen over de waarde van de gebouwen en van de aan te bieden schadeloosstellingen. Hiertoe hebben er op 6 maart jongstleden informatieve startgesprekken met en bezichtigingen bij de boulevardeigenaren plaatsgevonden. Met uitzondering van één partij, die alleen open staat voor een gesprek en/of bezichtiging door de gemeente indien vooraf de kosten van bijstand worden betaald. Dit is geen gebruikelijke gang van zaken.

Aanvullend geeft deze partij in een recente mail van 25 maart 2020 aan eerst alle procedures af te wachten alvorens een besluit te nemen over eventuele verkoop.

Over de voorwaarden van uiteindelijke overname van de minnelijke verwerving voert de gemeente nog overleg met de private partijen.

### **Vraag 5**

---

Klopt het dat de plannen van Boulevard-Zuid niet meegenomen worden in de plannen van KWV en wat zijn daar de gevolgen van?

## **Antwoord vraag 5**

---

Er zijn geen actuele plannen vanuit de boulevardeigenaren. In het verleden zijn er wel plannen gemaakt, maar die maken geen onderdeel uit van en passen niet in de integrale visie in het Ambitiedocument en Ontwikkelplan. Daarnaast waren/zijn dit geen plannen van alle boulevardeigenaren gezamenlijk, zie vraag 2.

Overigens zijn het geen plannen van KWV alleen. Het door de gemeenteraad behandelde Ambitiedocument is een gezamenlijk plan van gemeente en de private partijen KWV en Marina Seaport. Ook het Ontwikkelplan is in gezamenlijkheid tussen deze private partijen en gemeente opgesteld.



## **Vraag 6**

---

Is de toegezegde mail van KWV, telefonisch toegezegd in de brief, waarin de vervolgstappen staan vermeld ontvangen waarin ook vermeld zou worden dat de Gemeente Velsen de onderhandelingen zou overnemen ?

Wat was de inhoud daarvan?

## **Antwoord vraag 6**

---

In deze mail is het proces tot op heden weergegeven en is vastgesteld dat het er op basis van de aanbieding van KWV naar uit ziet dat vooralsnog geen overeenstemming bereikt is, of alsnog zal kunnen worden bereikt. De projectorganisatie en KWV hebben de gemeente daarom verzocht om het verwervingsproces over te nemen en voort te zetten. De gemeente Velsen is voornemens om dat te doen, zie ook antwoord 4. en 10.

## **Vraag 7**

---

Is het college bekend dat de private partijen blijkbaar niet meer met elkaar willen onderhandelen ?  
-Zo ja wat is daar de reden van?

## **Antwoord vraag 7**

---

Dit is niet correct, de besluitvorming omtrent het Ontwikkelplan is uitgesteld omdat de private partijen meer tijd nodig hebben om tot onderlinge overeenstemming te komen op een aantal essentiële ontwikkelafspraken.

## **Vraag 8**

---

Waarom is en werd de gemeenteraad hierover niet actief geïnformeerd? Brief van de ondernemers is immers al van december 2019.

## **Antwoord vraag 8**

---

Zie vraag 1. Er is geen relatie tussen het proces met de boulevardeigenaren en de nog te maken ontwikkelafspraken tussen private partijen.

## **Vraag 9**

---

Wat is de positie en welke rol speelt de Gemeente Velsen in de onderhandelingen?

## **Antwoord vraag 9**

Zie antwoord 2., 4. en 10.

## **Vraag 10**

---

Indien de gemeente de rol van onderhandelaar/bemiddelaar gaat overnemen, welke risico's zijn hierbij geïventariseerd?

## **Antwoord vraag 10**

---

Over de voorwaarden van overname van de minnelijke verwerving voert de gemeente nog overleg met de private partijen. Uitgangspunt is dat de gemeente het proces van verwerving (en eventueel onteigening) overneemt zonder (financieel) risico.



## **Vraag 11**

---

Is de gemeente voornemens zelf positie te kiezen wanneer private partijen er samen niet uitkomen?

## **Antwoord vraag 11**

---

Het college vertrouwt erop dat de private partijen tot goede afspraken komen zodat het Ontwikkelplan door het college en gemeenteraad vastgesteld kan worden. Mocht dat onverhoopt niet lukken dan zullen we op dat moment bepalen wat nodig en wenselijk is om de voortgang van dit project te borgen.

## **Vraag 12**

---

Waar liggen op dit moment de grootse knelpunten tussen de private partijen?

## **Antwoord vraag 12**

---

Hierover doen wij geen mededelingen, dit is iets tussen de private partijen zelf.

## **Vraag 13**

---

Het college gelooft in het ontwikkelplan dat er nu ligt voor de kustplaats. Het college vertrouwt erop dat de private partijen tot goede afspraken komen zodat het ontwikkelplan vastgesteld kan worden. Hoe realistisch is het dat de partijen en de gemeente er gezamenlijk uit gaan komen? En op welke termijn denkt u de raad daarover nader te informeren ?

## **Antwoord vraag 13**

---

Zoals gesteld in het collegebericht vertrouwt het college erop dat de private partijen tot goede afspraken komen zodat het Ontwikkelplan vastgesteld kan worden. Het is nu nog niet te zeggen wanneer het Ontwikkelplan vastgesteld kan worden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen