

Bijlage 1

Kustplaats IJmuiden aan Zee

Procesdocument 2^e fase

Versie: Concept 0.5
Datum: 28 februari 2017

Inleiding

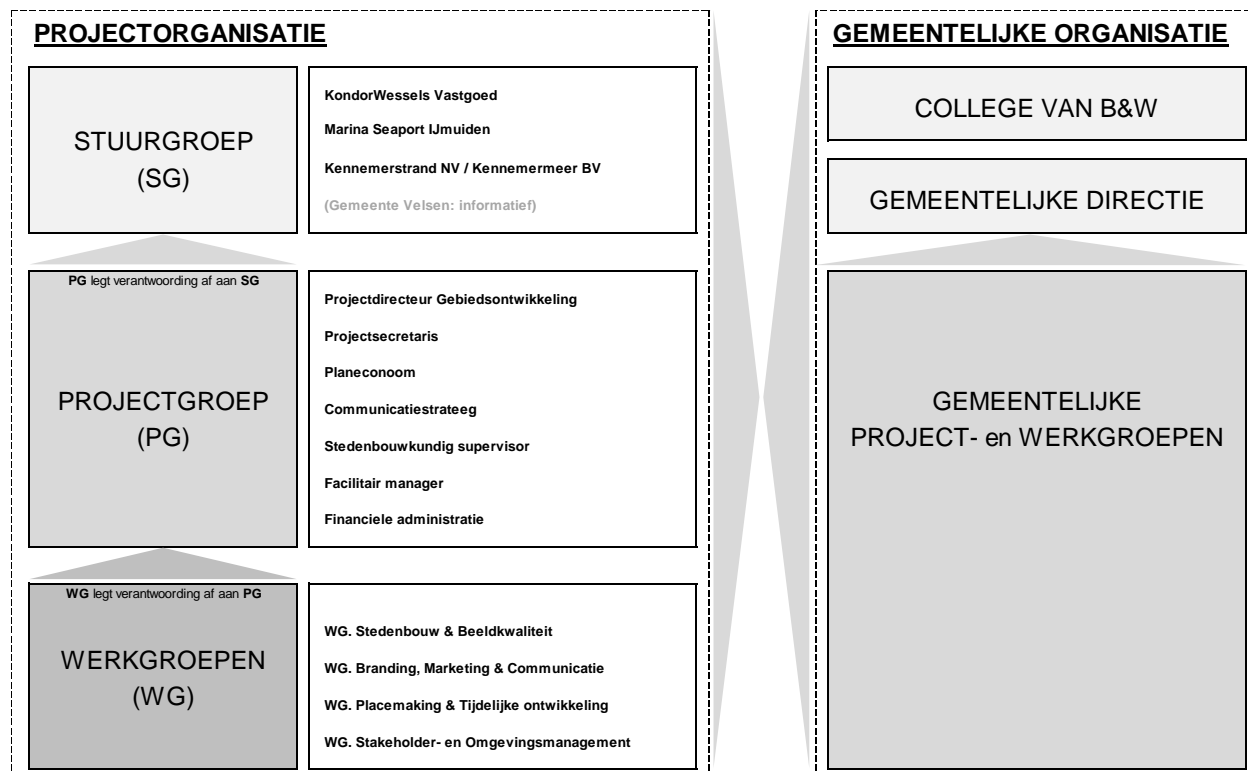
Dit Procesdocument vormt de leidraad voor de ontwikkeling van de Kustplaats IJmuiden aan Zee. Met de behandeling door de gemeenteraad van dit Procesdocument, het geactualiseerde Ambitiedocument, het Participatiedocument en de Quick Scan Milieu en Ruimtelijke Ordening wordt de eerste fase van deze gebiedsontwikkeling afgesloten. Het Procesdocument beschrijft de vervolgfases van de ontwikkeling. Met name wordt ingegaan op fase 2, zowel qua proces als inhoud. Deze fase moet leiden tot een raadsbesluit over het Ontwikkelplan. Tevens worden projectorganisatie en het onderwerp samenwerking nader toegelicht. Het Procesdocument is een levend document. Elke nieuwe stap en concretisering van de ontwikkeling vraagt een verdere detaillering en actualisatie van het Procesdocument.

Organisatie en samenwerking

De realisatie van de Kustplaats IJmuiden aan Zee is een complexe en omvangrijke gebiedsontwikkeling met een lange doorlooptijd. Een belangrijke succesfactor is continue en nauwe samenwerking tussen de gemeente Velsen, de drie ontwikkelende partijen (KondorWessels Vastgoed BV, Kennemerstrand NV/Kennemermeer BV en Marina Seaport IJmuiden) én alle betrokken stakeholders.

Hiertoe hebben de drie ontwikkelende partijen een gezamenlijke projectorganisatie in het leven geroepen. Ook de gemeente heeft voor deze ontwikkeling een interne projectorganisatie gevormd. De gemeentelijke organisatie en de projectorganisatie zijn gezamenlijk, maar vanuit hun verschillende rollen, verantwoordelijkheden en belangen, integraal verantwoordelijk voor de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling. Na behandeling door de gemeenteraad van dit Procesdocument en het geactualiseerde Ambitiedocument worden organisatie en samenwerking geformaliseerd in de nog te ondertekenen Samenwerkingsovereenkomst (SOK). In de SOK zijn rollen en verantwoordelijkheden van de ontwikkelende partijen en de gemeente nader gepreciseerd.

Hieronder is het organisatiemodel schematisch weergegeven.



Proces van planvorming in fasen

Vanaf de bespreking van het Ambitiedocument in de raadsessie van september 2016 tot en met de behandeling door de gemeenteraad van dit Procesvoorstel met het aangepaste Ambitiedocument in mei 2017 bevindt het project zich nog in **fase 1**: de initiatief- en aanloopfase waarin de doelen, ambities en visie neergezet worden. In het onderliggende en geactualiseerde Ambitiedocument staan de grote lijnen van de gezamenlijke ambitie, visie en ontwikkelstrategie voor de Kustplaats IJmuiden aan Zee beschreven. Dit geactualiseerde Ambitiedocument is vooral een strategisch planinstrument, het geeft richting aan de gebiedsontwikkeling. **Fase 1 is reeds gestart in 2014 en eindigt met het besluitvormingsmoment van de raad in het 2^e kwartaal van 2017.**

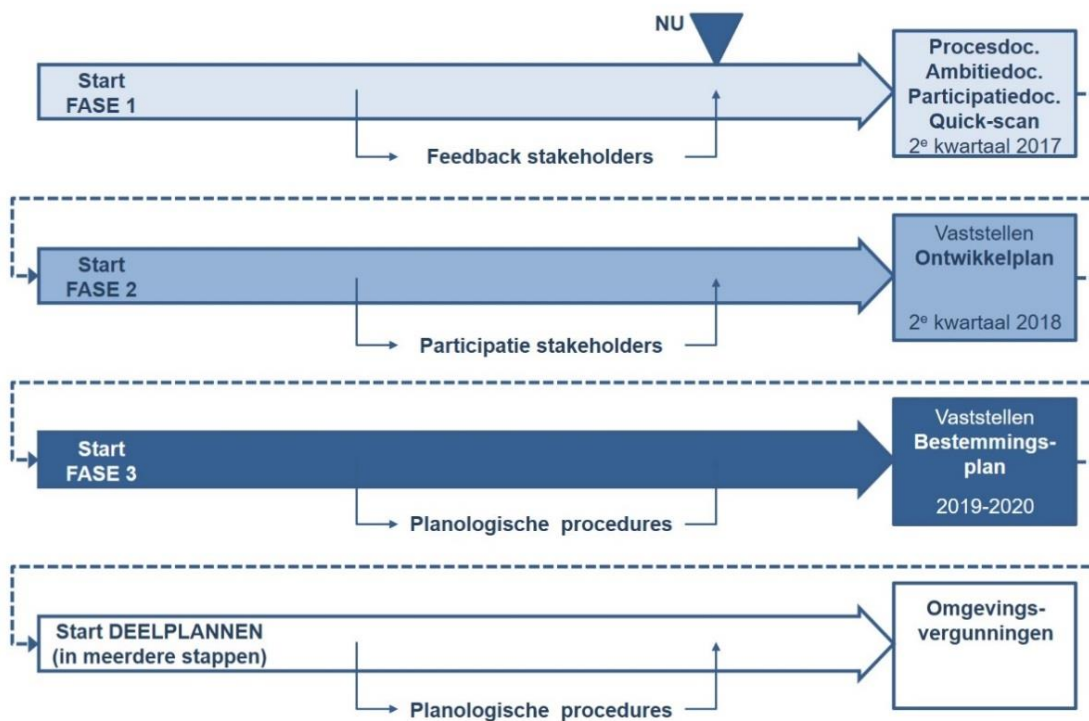
De verdere gezamenlijke planontwikkeling vindt in **fase 2** plaats, resulterend in een Ontwikkelplan. Het Ontwikkelplan bestaat onder andere uit het stedenbouwkundig plan, een plan inrichting openbaar gebied, uitwerking van het recreatieve- en het woningbouwprogramma, plannen voor waterveiligheid en duurzaam bouwen en een beeldkwaliteitsplan. Dit Ontwikkelplan, waarvan de haalbaarheid zal moeten zijn aangetoond middels de nodige onderzoeken, wordt na vaststelling door de raad de basis voor het nieuwe bestemmingsplan. **Fase 2 start in het 2^e kwartaal van 2017 en streeft naar besluitvorming aangaande het Ontwikkelplan in het 2^e kwartaal van 2018.**

Fase 3 behelst de bestemmingsplanwijziging met de bijbehorende planologische procedures. **Fase 3 start medio 2018 en heeft minimaal een doorlooptijd van ongeveer een jaar, dus tot medio 2019,** maar kan ook langer duren afhankelijk van eventuele bezwaren.

Fase 4, het in fasen realiseren van de plannen per deelgebied, start nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Met als basis het Ontwikkelplan wordt voor het eerste deelgebied dat gerealiseerd gaat worden een definitief ontwerp gemaakt voor de bebouwing en voor de openbare ruimte. Ook bij deze planvorming wordt overlegd met de betrokken stakeholders van dit deelgebied. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden wordt met dit ontwerp van deelplan één de omgevingsvergunning aangevraagd. Dan volgt de verkoop of verhuur van woningen en commerciële ruimten en na afgifte van de omgevingsvergunning **start de bouw**. Dat kan circa 3 tot 6 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan plaatsvinden. Zodra de bouw van deelplan één start wordt begonnen met de ontwerpen en de vergunningen voor deelplan twee. Afhankelijk van de marktomstandigheden kan het in fasen **realiseren van alle deelplannen een periode van circa 8-15 jaar in beslag nemen.**

In onderstaande figuur zijn de verschillende fasen van de gebiedsontwikkeling weergegeven.

Kustplaats IJmuiden aan Zee: proces van planvorming



Naast alle reguliere aspecten is gedurende het gehele proces extra aandacht voor:

- Politieke en juridisch gebruikelijke beslistmomenten;
- Voortdurende consultatie van stakeholders in de omgeving (eigenaren, bewoners, ondernemers, bedrijven, andere overheden etc.);
- Toetsing aan de uitgangspunten uit de Visie op Velsen en de Strategische Agenda 2013-2016;
- Bewaken van de balans in de ontwikkeling tussen wonen, recreatie, natuur, industrie en havens;
- Het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken.

Resultaat fase 1 tussen 15 september 2016 en behandeling geactualiseerde Ambitiedocument

Op basis van het verzoek van de raad van 15 september 2016, bij de behandeling van het Ambitiedocument, heeft een informatie- en een consultatieronde met stakeholders plaatsgevonden. Op basis van input van de stakeholders zijn het Ambitiedocument en de oude 'vaste waardenkaart' aangepast. Het geactualiseerde Ambitiedocument bevat een bijlage met daarin een overzicht van alle aanpassingen aan het oude Ambitiedocument. Niet alle informatie die is opgehaald is verwerkt in het geactualiseerde Ambitiedocument. Het gaat dan vooral om onderwerpen waarvoor een uitvoerig ontwerp- en onderzoektraject nodig is en die in fase 2 aan de orde komen. Die informatie is vastgelegd en wordt meegenomen als input voor fase 2. In essentie zijn de stakeholders positief over de ontwikkeling van het gebied. Zij maakten zich echter zorgen over de mate waarin zij betrokken worden in het proces van ontwikkeling. De gesprekken die recentelijk zijn gevoerd hebben de basis gelegd voor een wederzijdse afspraak om na een positieve behandeling door de gemeenteraad van dit Procesdocument en het geactualiseerde Ambitiedocument een gezamenlijk proces in te gaan waarin accuraat en transparant gecommuniceerd wordt.

Proces fase 2, het Ontwikkelplan

Een positieve behandeling door de gemeenteraad van dit Procesdocument en het geactualiseerde Ambitiedocument betekent de start van fase 2. Fase 2 eindigt met het vaststellen van het Ontwikkelplan door de gemeenteraad. Hieronder worden inhoud en proces van het Ontwikkelplan nader beschreven

De doelstellingen voor fase 2 zijn:

1. Het maken en vaststellen van het Ontwikkelplan, waaronder het verrichten van alle onderzoeken die nodig zijn om een nieuw bestemmingsplan te kunnen maken;
2. Het maken en vaststellen van de Ontwikkelexploitatie (financiële haalbaarheidsanalyse);
3. Het voorbereiden van een bestemmingsplan voor het gehele gebied;
4. Het maken van een plan Stakeholder- en Omgevingsmanagement en het uitvoeren daarvan.
5. Het maken van een plan Branding, Marketing en Communicatie en het uitvoeren daarvan;
6. Het maken van een plan Placemaking en Tijdelijke Ontwikkeling en het uitvoeren daarvan.

Ontwikkelplan

De projectorganisatie stelt het Ontwikkelplan op. Het Ontwikkelplan bevat in ieder geval:

- Het stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied;
- Het ontwerp voor de openbare ruimte (met eisen voor het functie- en woonrijp maken);
- Het beeldkwaliteitsplan;
- Het programma per deelgebied;
- De fasering van het programma, de deelgebieden en de openbare ruimte;
- Het plan duurzaamheid;
- Het plan waterveiligheid.

Ten behoeve van het Ontwikkelplan dient een groot aantal onderzoeken te worden uitgevoerd. Naast de geldende wet- en regelgeving zijn De Quick Scan Milieu en Ruimtelijke Ordening en vigerend beleid belangrijke toetsingskaders. De uit te voeren onderzoeken zijn onder andere:

- Onderzoek toeristische en recreatieve voorzieningen (waaronder marktonderzoek recreatiewoningen);
- Trend- en marktanalyses ter onderbouwing van de ambities voor het woningbouwprogramma en voor toepassing ladder voor duurzame verstedelijking;
- Trend- en marktanalyses ter onderbouwing van de overige programmatische ambities en doelen (horeca, detailhandel, etc.) en voor toepassing ladder voor duurzame verstedelijking;
- Verkeersonderzoek;
- Parkeeronderzoek (o.a. verdere onderbouwing van parkeeraantallen door doorlopende parkeertellingen);
- Onderzoeken naar geluid, fijnstof, grofstof, geur;
- Onderzoek externe veiligheid;
- Bodemonderzoek (saneringsopgave);
- Onderzoek kabels en leidingen;
- Onderzoek flora- en fauna;
- Onderzoek natuurbescherming;
- Vooronderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet;
- Onderzoek waterveiligheid;
- Watertoets;
- Maatregelen stikstofdepositie;
- Plan duurzaamheid;
- Planschade risicoanalyse;
- Archeologische toets;
- Windonderzoek;
- Bezonningsonderzoek;
- Onderzoek walradar, lichten scheepvaart, windmeetmast KNMI.

Ontwikkelexploitatie (financiële haalbaarheidsanalyse)

De gebiedsontwikkeling omvat een complex van onderling afhankelijke kosten- en opbrengstcomponenten die zijn ondergebracht in een ontwikkelexploitatie. De ontwikkelexploitatie bestaat uit het samenhangende geheel van grond- en vastgoedexploitaties voor de afzonderlijke deelgebieden en voor het gehele gebied.

De ontwikkelexploitatie is steeds gekoppeld aan de laatste stand van zaken ten aanzien van het stedenbouwkundig plan (bouwwolume's, programma, woningtypologieën, ingrepen openbaar gebied, etc.). Tijdens het maken van het Ontwikkelplan wordt de ontwikkelexploitatie steeds geactualiseerd en tot een steeds verder detailniveau uitgewerkt. Dit is een proces van 'integraal tekenen en rekenen'.

Stakeholder- en omgevingsmanagement

Voor het onderhouden van goede communicatie met en informatievoorziening aan stakeholders wordt een werkgroep Stakeholder- en Omgevingsmanagement geformeerd die daarvoor, in samenwerking met stakeholders, een plan Stakeholder- en Omgevingsmanagement opstelt en uitvoert. Belangrijke uitgangspunten voor dat plan zijn:

- Periodiek overleg met iedere stakeholder of groep stakeholders, vastleggen en terugkoppelen geleverde input (wat is er mee gedaan?);
- De overleggen zijn niet alleen informerend maar zijn ook bedoeld om informatie op te halen. De dialoog staat voorop. De input van de stakeholders is noodzakelijk voor het maken van evenwichtige keuzes, passend bij het gebied en zo goed mogelijk rekening houden met de verschillende belangen;
- De mate waarin stakeholders zijn en worden betrokken in de planvorming en de gebiedsontwikkeling neemt steeds verder toe naarmate de plannen gedetailleerder worden uitgewerkt;
- In de fase van uitwerking van de deelplannen zullen de relevante stakeholders worden betrokken bij de bouwplanontwikkeling;
- Tot slot zullen de uiteindelijke 'gebruikers' van het nieuw te ontwikkelen programma (bewoners en ondernemers) nauw worden betrokken bij de ontwikkeling van hun huis of ruimte.

Belangrijke stakeholders, naast de drie ontwikkelende partijen en de gemeente zijn onder andere:

- Eigenaren/ondernemers van de horecapanden aan de Boulevard-Zuid;
- Eigenaren/bewoners in het gebied (o.a. leden van de VVE Seaport Beach Resort);
- Ondernemers in het gebied (waaronder de Strandpaviljoens);
- Eigenaren strandhuisjes / verenigingsbesturen;
- Stichting Natuurmonumenten;
- Stichting Duinbehoud en andere natuur- en milieuorganisaties;
- Vrienden van het Kennemermeer;
- Provincie Noord-Holland;
- Rijkswaterstaat / Rijksvastgoedbedrijf;
- Camping;
- Bunkermuseum;
- Zeehaven IJmuiden NV;
- KVSA;
- Tata Steel;
- Ondernemersvereniging IJmond / overige industrieën en bedrijven in IJmuiden;
- IJmuider Reddingsbrigade;
- Centraal Nautisch Beheer;
- KNMI;
- Huidige bezoekers van het gebied;
- Inwoners van IJmuiden en gemeente Velsen;
- Toekomstige bewoners, ondernemers en bezoekers;
- Lokale, landelijke en internationale media.

Branding, Marketing & Communicatie

Een werkgroep wordt verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van het plan Branding, Marketing & Communicatie. Voor de nieuw te ontwikkelen Kustplaats is de definitie en het ontwikkelen van een sterk eigen merk essentieel. Bij de start van fase 2 begint ook de uitwerking van dit merk en het opstellen van de marketing- en communicatiestrategie.

De communicatie in en over het gebied wordt vanuit de Werkgroep Branding, Marketing & Communicatie gecoördineerd en in nauw overleg met de (communicatieafdeling van de) gemeente Velsen uitgedragen.

Placemaking en Tijdelijke Ontwikkeling

Een werkgroep wordt verantwoordelijk voor het uitvoeren van het plan Placemaking en Tijdelijke ontwikkeling. Door de Werkgroep Placemaking en Tijdelijke ontwikkeling wordt een plan Placemaking opgesteld, in samenhang met de marketing- en communicatiestrategie. Onderdeel van placemaking is het ontwikkelen van een businessplan voor de jachthaven om deze zo snel mogelijk aantrekkelijker te maken en beter te benutten.

De placemaking wordt getrokken door een kwartiermaker. De taak van de kwartiermaker is om, in nauwe samenwerking met de projectgroep, het plan Placemaking verder uit te werken en in fasen tot uitvoering te brengen. De projectgroep zorgt voor draagvlak, inclusief financiële dekking, van het plan placemaking bij de stuurgroep en de gemeente Velsen.

@ @ @ @ @ @ @ @ @ @