

## PROJECTOPDRACHT

### A. Kerngegevens

Projecttitel	Winkelcentrum IJmuiden
Fase waar nu over wordt besloten	Ontwerpfase
Datum vaststelling	30 november 2010
Projectwethouder	Arjen Verkaik
Secundair portefeuillehouder	Ronald Vennik
Ambtelijk opdrachtgever	Directeur Beheer en Ontwikkeling
Gedel. ambtelijk opdrachtgever	
Projectleider	Michel Tureay

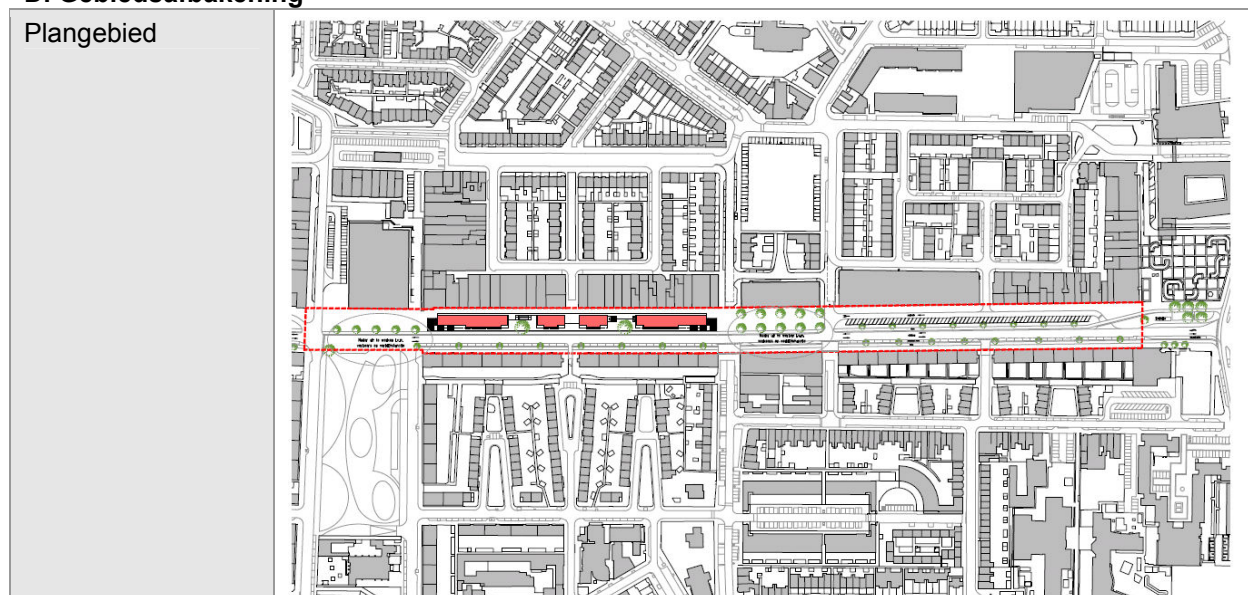
### B. Achtergrond en kaders

Aanleiding en probleemomschrijving	<p>Het winkelcentrum van IJmuiden is dringend toe aan modernisering, uitbreiding en verbetering. Zowel in het aanbod als in de ruimtelijke structuur en verblijfskwaliteit is al lange tijd geen substantiële impuls gerealiseerd. Hierdoor is het centrum gedateerd en onvoldoende aantrekkelijk.</p> <p>De gemeente Velsen heeft in 2008 een ontwikkelingsvisie voor het winkelcentrum van IJmuiden vastgesteld (het bidbook). Het uitgangspunt is een sterk bewinkeld gedeelte van de Lange Nieuwstraat tussen Marktplein en het Velserduinplein. Dit gedeelte van het centrumgebied moet gaan fungeren als het toekomstige kernwinkelgebied van IJmuiden. Het gebied tussen Velserduinplein en Plein 45 moet bij voorkeur verkleuren naar een aanloopgebied met aanbod van winkels voor doelgerichte aankopen.</p>
Doelstelling	<p>Door het toevoegen van nieuwe winkels en voorzieningen wordt de verzorgende functie van het centrum flink versterkt. Het winkelcentrum moet een 'trekker' zijn waarvoor doelgroepen uit IJmuiden bereid zijn een deel van hun kooppatroon aan te passen.</p> <p>Het doel is te komen tot een compacter winkelcentrum in IJmuiden met tweezijdige bewinkeling. Dit wordt bereikt door binnen het huidige straatprofiel van de Lange Nieuwstraat nieuwe commerciële ruimtes te realiseren in het verdiepte winkelcentrum tussen Velserduinplein en Marktplein.</p>
Relatie met Visie op Velsen 2025	N.v.t.
Relatie met collegeprogramma	In het coalitieakkoord 2010 is opgenomen dat het project Winkelcentrum IJmuiden moet worden voortgezet conform de reeds ingezette koers.
Reeds genomen college- en raadsbesluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Structuurplan Centrum IJmuiden (2005)</li><li>- Bidbook Centrum IJmuiden (juni 2008)</li><li>- Selectie Multi Vastgoed (april 2009)</li><li>- Intentieovereenkomst met Multi Vastgoed (juni 2009)</li><li>- Vaststellen haalbaarheid van de ontwikkeling en starten vervolgfase (maart 2010)</li></ul>

## C. Resultaten

Projectresultaat	<p>Ontwikkelaar Multi Vastgoed realiseert voor eigen rekening en risico haar nieuwbouwplan in het winkelcentrum van IJmuiden, bestaande uit ca 8500 m2 bruto oppervlakte aan commerciële voorzieningen (incl. 400 m2 voor horeca en 400 m2 voor diensten) en de inrichting van de openbare ruimte op verdiept niveau.</p> <p>Gemeente Velsen realiseert voor eigen rekening en risico het bouwrijpmaken van het plangebied en de inrichting van de openbare ruimte op maaiveld.</p>
Wat is het resultaat <i>NIET</i> ?	<p>Het project Winkelcentrum IJmuiden maakt onderdeel uit van het Structuurplan Centrum IJmuiden. Binnen de plangrenzen van dit structuurplan vinden de komende jaren diverse overige ontwikkelingen plaats. De coördinatie en realisatie van deze overige ontwikkelingen maken geen onderdeel uit van deze projectopdracht.</p> <p>Het betreft onder meer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ontwikkeling Winkels Lange Nieuwstraat 733-753</li><li>- Ontwikkeling eigendommen Velsersduinplein</li><li>- Ontwikkeling KPN locatie</li><li>- Realisatie HOV-route</li><li>- Ontwikkeling Hoek Zeeweg / Plein 1945</li><li>- Ontwikkeling Lange Nieuwstraat Noordwest</li><li>- Ontwikkeling perceel Klaverstraat</li><li>- Ontwikkeling De Noostraat Noord- en Zuidkant</li><li>- Ontwikkeling scholencluster achter De Noostraat</li><li>- Ontwikkeling Spaarnestraat / Ruijsdaelstraat</li><li>- Realisatie inprikkers Heerenduinweg - Merwedestraat</li><li>- Ontwikkeling Willemsbeekweg</li><li>- Ontwikkeling Marktplein</li><li>- Ontwikkeling visies economie, wonen en parkeren</li></ul> <p>De integraliteit en afstemming tussen de diverse projecten moet bereikt worden door regelmatig overleg tussen de verschillende projectleiders.</p>

## D. Gebiedsafbakening



Toelichting op definitie plangebied	Het plangebied omvat het profiel (van gevel tot gevel) van de Lange Nieuwstraat, aan de westzijde begrensd door de Merwedestraat en aan de oostzijde door Plein 1945. Het verdiepte winkelcentrum wordt gerealiseerd tussen Velserduinplein en Marktpluin, aan de noordzijde van het wegprofiel. Het overige plangebied betreft opnieuw in te richten openbare ruimte. Het plangebied van het project Winkelcentrum IJmuiden heeft overlap met het plangebied van het project HOV-route.
-------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### E. Plan van aanpak

Initiatiefase (doel en eindproducten)	<p>De initiatiefase is afgerond.</p> <p>Het heeft geresulteerd in een door de gemeenteraad vastgesteld bidboek, waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de ontwikkeling van het winkelcentrum van IJmuiden zijn opgenomen. Deze is medio 2008 verzonden aan vier marktpartijen te weten Elan - Heijmans, AM - IPMMC, Multi Vastgoed en Leyten - Top Vastgoed. Hieruit is Multi Vastgoed geselecteerd om met de gemeente Velsen een intentieovereenkomst aan te gaan. Op 30 juni 2009 heeft het college, na consultatie van de raadscaroussel van 7 mei 2009, het definitieve besluit genomen om met Multi Vastgoed een intentieovereenkomst aan te gaan.</p>
Definitiefase (doel en eindproducten)	<p>De definitiefase is afgerond.</p> <p>Het heeft geresulteerd in een door de ontwikkelaar opgesteld ontwikkelingsplan. Dit plan is door de gemeente getoetst op stedenbouwkundige kwaliteit, maatschappelijk draagvlak en financiële haalbaarheid. Het college is tot de conclusie gekomen dat het ontwikkelingsplan van Multi Vastgoed haalbaar is en past binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders. Vervolgens heeft het college de documenten ter inzage gelegd voor de raadsleden en is zij op 18 februari 2010 met de gemeenteraad in gesprek gegaan over het bereikte resultaat. Op 2 maart 2010 heeft het college besloten om over te gaan tot het opstellen en aangaan van een samenwerkingsovereenkomst met Multi Vastgoed. De samenwerkingsovereenkomst (incl. bijlagen) is november 2010 door het college goedgekeurd.</p>
Ontwerpfase (doel en eindproducten)	<p>Het project bevindt zich in de ontwerpfase. Deze is gestart na de goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst en eindigt met de vaststelling van de realisatieovereenkomst.</p> <p>De ontwerpfase moet tot de volgende resultaten leiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Starten verwerving kiosken</li> <li>- Voorlopig ontwerp bouwplan en stedenbouwkundig plan</li> <li>- Definitief ontwerp bouwplan en stedenbouwkundig plan</li> <li>- Voorontwerp bestemmingsplan</li> <li>- Realisatieovereenkomst tussen gemeente en Multi Vastgoed</li> </ul>
Vorbereidingsfase (doel en eindproducten)	<p>Voorafgaand aan de voorbereidingsfase wordt de projectopdracht geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het college.</p> <p>De voorbereidingsfase moet tot de volgende resultaten leiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestekken openbare ruimte maaiveld</li> <li>- Bestekken openbare ruimte verdiept niveau</li> <li>- Onherroepelijk bestemmingsplan</li> <li>- Omgevingsvergunning</li> </ul>
Realisatiefase (doel en eindproducten)	<p>Voorafgaand aan de realisatiefase wordt de projectopdracht geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het college.</p> <p>De realisatiefase moet tot de volgende resultaten leiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oplevering openbare ruimte maaiveld</li> <li>- Oplevering openbare ruimte verdiept niveau</li> <li>- Oplevering commerciële ruimtes</li> <li>- Plan voor beheer en onderhoud na realisatie</li> </ul>

Nazorgfase (doel en eindproducten)	<p>Voorafgaand aan de nazorgfase wordt de projectopdracht geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door het college.</p> <p>In de nazorgfase wordt het plan voor beheer en onderhoud uitgevoerd.</p>
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## F. Planning

Planning op hoofdlijnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwerpfase: januari 2011 – mei 2012</li> <li>- Voorbereidingsfase: mei 2011 – april 2013</li> <li>- Realisatiefase: april 2013 – december 2014</li> </ul>
Toekomstige beslismomenten van college en gemeenteraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vaststellen realisatieovereenkomst door college: april 2012</li> <li>- Vaststellen voorontwerp bestemmingsplan door college: juli 2011</li> <li>- Vaststellen ontwerp bestemmingsplan door college: november 2011</li> <li>- Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad: maart 2012</li> </ul>

## G. Financiën

Kosten van huidige fase	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoekskosten: €200.000,-</li> <li>- Projectmanagementkosten: €160.000,-</li> <li>- Overige ambtelijke uren: 6600 uur</li> <li>- Kosten van communicatie die voortvloeit uit reguliere taken van de gemeente: nader te bepalen</li> </ul>
Dekking kosten van huidige fase	<p>De kosten van projectleiding en onderzoek worden gedekt uit de grondexploitatie Winkelcentrum IJmuiden.</p> <p>De overige ambtelijke uren en de kosten voor communicatie door de gemeente komen niet ten laste van de grondexploitatie maar worden gedekt uit de reguliere budgetten van de betreffende afdelingen.</p>
Verwacht financieel eindresultaat	De grondexploitatie heeft een verwacht eindresultaat van € 5.000 (contante waarde op 1-1-2010).
Subsidies / bijdragen derden	N.v.t.

## H. Communicatie

Te betrekken / informeren partijen	Multi Vastgoed heeft in samenwerking met de gemeente een communicatieplan opgesteld. Dit plan is onderdeel van het 'Ontwikkelingsplan herontwikkeling Winkelcentrum IJmuiden', juli 2010. In het communicatieplan worden de interne en externe doelgroepen van de communicatie geïdentificeerd en wordt een benadering per categorie bepaald. Voor meer informatie wordt naar het genoemde document verwezen.
Participatie	<p>De participatie voor het project Winkelcentrum IJmuiden heeft grotendeels reeds plaatsgevonden. Hieronder een korte terugblik.</p> <p>De ontwikkelingsvisie voor het centrumgebied uit 2004 deed destijds veel stof opwaaien. Vooral het grote aantal woningen dat daarvoor gesloopt moest worden, gaf hiertoe aanleiding. Maar er was ook twijfel over de commerciële haalbaarheid. De gemeente kwam tot de conclusie dat het risico te groot en het draagvlak onvoldoende was om op basis van die visie verder te gaan.</p> <p>In 2007 werd besloten om eerst via een 'ronde-tafel proces' bij de samenleving (bewoners, ondernemers en politiek) vaste grond onder de voeten te vinden voor de centrumvisie alvorens verder te gaan met de planvorming. Dit proces werd door externe deskundigen gefaciliteerd. Alle stakeholders waren hierbij betrokken en dat heeft geleid tot een vermindering van tegenstellingen en het definiëren van een nieuw vertrekpunt. In 2008 is de gewenste ontwikkelingsrichting bepaald en is gestart met de selectieprocedure voor een ontwikkelaar. Op basis daarvan heeft de gemeente in 2009 haar keuze bepaald op Multi Vastgoed.</p>

## I. Risico's

Belangrijkste risico's	<p>In 2010 voert de gemeente Velsen een nieuwe methodiek voor risicomanagement in, waarbij de risico's van de grootste projecten op basis van een grondige analyse periodiek worden gekwantificeerd. Deze methode wordt formeel als beleid vastgelegd in de eerstvolgende actualisatie van de nota Ontwikkeling (gepland eind 2010).</p> <p>In september 2010 is een risicoanalyse gemaakt van het project. De risico's en beheersmaatregelen worden toegelicht in de grondexploitatie Winkelcentrum IJmuiden.</p>
Beheersmaatregelen	Zie bovenstaande.

## J. Bijlagen

Overlegstructuur	De overlegstructuur wordt toegelicht in bijlage 5 'Overlegstructuur' van de Samenwerkingsovereenkomst Winkelcentrum IJmuiden tussen gemeente Velsen en Multi Vastgoed.
Detailplanning	De planning wordt toegelicht in bijlage 4 'Planning' van de Samenwerkingsovereenkomst Winkelcentrum IJmuiden tussen gemeente Velsen en Multi Vastgoed.
Grondexploitatie	Bij aanvang van de ontwerpfase is de grondexploitatie Winkelcentrum IJmuiden (november 2010) vastgesteld.
Risicoanalyse	De risicoanalyse wordt toegelicht in de grondexploitatie Winkelcentrum IJmuiden
Overige	<ul style="list-style-type: none"><li>- Samenwerkingsovereenkomst Winkelcentrum IJmuiden tussen gemeente Velsen en Multi Vastgoed.</li><li>- Diverse bijlagen bij de samenwerkingsovereenkomst, waaronder het 'Ontwikkelingsplan herontwikkeling Winkelcentrum IJmuiden', september 2010</li></ul>

**K. Gemeentelijke deelnemers aan projectorganisatie en capaciteitsraming voor huidige fase**

Rol	Directie / afdeling	Wie	Externe stuurgroep	Interne stuurgroep	Extern projectteam	Intern projectteam	Werkgroep HOV	Werkgroep ontwerp	Werkgroep comm.catie	Uren / week gemiddeld	Uren totaal 15 mndn
Projectwethouder	College	Weth. Verkaik									
Secundair portefeuillehouder	College	Weth. Vennik									
Ambtelijk opdrachtgever	Directie	Directielid									
Projectleider	ROE	Michel Tureay								18	1080
Projectassistent	ROE	Kerensa Buis								20	1120
Stedenbouwkundige	ROE	Jacques Warmerdam + ondersteuning								16	960
Planeconoom	ROE	Nicolien Meuris								8	480
Beleidsmedewerker EZ	ROE	Martijn Haeser								8	480
Beleidsmedewerker Verkeer	BOR	Kommer Sneeuw								8	480
Beleidsmedewerker Parkeren	BOR	Daan Hendriks								6	360
Uitvoering	BOR	Bert van Tienhoven								4	240
Coördinator Civieltechnische Werken	BOR	Pieter Lems								12	720
Communicatie-medewerker	Communicatie	n.t.b.								8	480
Financieel adviseur	Financiën	Harry Veenboer								4	240
Medewerker (adhoc) Vastgoed	ROE	Judith de Jong								6	280
Medewerker (adhoc) Juridische zaken	ROE	Angelique de Bondt								6	280
Medewerker RO /planjurist	ROE	Rene van der Linden								8	480
<b>Totaal</b>											<b>7680</b>

# project winkelcentrum IJmuiden

datum: oktober 2010 / versie 1

Gemeente Velsen

Multi Vastgoed

Politieke /  
bestuurlijke  
besluitvorming

Raad en  
college  
Gemeente  
Velsen

Directie Multi  
Vastgoed

Project  
besluitvorming

Externe stuurgroep  
(4 wekelijks overleg)

**Taken:**  
- Besluiten over voorstellen van extern projectteam  
- Bewaken doelstelling en uitgangspunten van het project

**Deelnemers:**  
- Projectwethouder  
- Directeur Multi Vastgoed  
- Ambtelijk opdrachtgever Gemeente Velsen (voorzitter)  
- Projectmanager Gemeente Velsen  
- Ontwikkelmanager Multi Vastgoed  
- ad hoc genodigden

Interne stuurgroep  
Gemeente Velsen  
(4 wekelijks overleg)

**Taken:**  
Vorbereiding externe stuurgroep

Interne stuurgroep  
Multi Vastgoed  
(4 wekelijks overleg)

**Taken:**  
afspraken uit externe stuurgroep

Uitvoering, voorstellen  
en afstemming

Extern projectteam  
(4 wekelijks overleg)

**Taken:**  
- Voorbereiden voorstellen aan externe stuurgroep en opstellen agenda  
- Beheerzen van tijd, kwaliteit en budget  
- Integrale afstemming tussen Gemeente Velsen en Multi Vastgoed  
- Organiseren diverse werkgroepen

**Deelnemers:**  
- Projectmanager Gemeente Velsen (voorzitter)  
- Ontwikkelmanager Multi Vastgoed  
- Overige adviseurs / betrokkenen

Intern projectteam  
Gemeente Velsen  
(2 wekelijks overleg)

**Taken:**  
- Afstemming van gemeentelijke disciplines  
- Toezien op realisatie gemeentelijke producten

Intern projectteam  
Multi Vastgoed  
(2 wekelijks overleg)

**Taken:**  
- Afstemming van disciplines Multi Vastgoed  
- Toezien op realisatie producten van Multi Vastgoed

Werkgroep A  
Communicatie

Werkgroep B  
HOV lijn

Werkgroep C  
n.b.t.