



ADVIES
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Datum B&W-vergadering: 25-04-06

Openbaar

Onderwerp : eindrapportage definitiefase centrumontwikkeling vlek A

Portefeuillehouder(s) : P. H. Roos
Paraaf :

Afdelingshoofd VROM : J. van der Stoop
Paraaf :

Afdeling : VROM
Taakveld : RO
Redacteur : E. Tissingh

Datum : 12-4-06
Reg. nr. :

Betrokken afd./OR : SAM FIN OW

Inspraak : ja
Bezwaar/beroep mogelijk : nee

Conceptbesluit:

1. Vaststellen van de eindrapportage definitiefase centrumontwikkeling vlek A en deze voorleggen aan de betrokkenen en aan de gemeenteraad;
2. Opdracht geven tot het vervolg en de raad voorstellen hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van
 - a. € 180.000 ten behoeve van de verdere uitwerking en ten laste van de grondexploitatie en
 - b. € 50.000 ten behoeve van het maken van het Programma van Eisen (PvE) en Voorlopig Ontwerp (VO) ten laste van de opstalexploitatie. De voorfinanciering zal gebeuren voor 1/3 deel door de gemeenten, 1/3 deel door de Woningstichting Wormer en 1/3 deel door de DEKA-markt.

Paraaf:

Akkoord Bespreken

Het college heeft besloten:

_____	_____	burgemeester	99 Conform advies op	:
_____	_____	1e wethouder	99 het advies aan te houden	
_____	_____	2e wethouder	99 wijziging(en) aanpassen	
_____	_____	3e wethouder		
_____	_____	secretaris		

Bevoegdheid:

X Gemeenteraad (voorblad griffie vereist)

99 College van Burgemeester en Wethouders
99 Burgemeester
99 Delegatie/mandaat

99 Agenderen raadsavond (voorblad griffie vereist)

Voorhangprocedure:

99 Ja (voorblad griffie vereist)
99 Nee

Inleiding

Op 15 juli 2005 heeft de gemeenteraad besloten tot het vaststellen van de uitgangspuntennotitie centrumontwikkeling vlek A. Hiermee werd besloten om vlek A te ontwikkelen in de richting van (in volgorde van prioriteit) een MFA, winkels en woningen.

Hierna is (in de fase die nu afgesloten wordt) deze ontwikkelingsrichting definitief op haar ruimtelijke, strategische en financiële haalbaarheid onderzocht. Dit is gedaan door een serie schetsontwerpen te maken, deze te bespreken met belanghebbenden en te onderzoeken op thema's als financiën, verkeer en dergelijke.

Dit heeft geresulteerd in een tweetal modellen, welke fundamenteel verschillen op de wijze waarop het parkeren is opgelost: bovengronds en ondergronds. De laatste blijkt alle fronten het beste te scoren en is daarom uitgewerkt in een globaal programma van eisen.

De uitwerking voor de volgende fase wordt in samenwerking met de WsW en DEKA ter hand genomen. Beide partijen zijn door de gemeente benoemd als zogenaamde 'preferent afnemer'. In de volgende fase wordt het plan verder uitgewerkt in een nauwkeurig PvE op gebouwniveau, een voorlopig ontwerp, een definitieve exploitatie en contracten met de afnemers.

Alle bevindingen zijn integraal in bijgevoegde rapportage 'eindrapportage definitiefase centrumontwikkeling vlek A' opgenomen. Het rapport is volledig, waardoor dit advies kort gebleven is.

Communicatie

Dit besluit wordt zeer breed gecommuniceerd. Alhoewel de inhoud voor de meeste partijen niet nieuw is (gedurende het achterliggende traject is meerdere malen met betrokkenen gesproken aan de hand van voorlopige resultaten), wordt - zowel voor als na het collegebesluit en voordat het besluit openbaar gemaakt wordt - met diverse betrokkenen uitgebreid gesproken (denk aan klankbordgroep, DEKA, VOMAR etc.). Vervolgens wordt het besluit gepubliceerd in de lokale media en heeft een informatieavond plaats.

De volgende communicatiemiddelen en -momenten zijn in voorbereiding.

21 april	workshop MFA-ers
25 april	collegebehandeling
2 mei	Raad informeren (niet officieel)
3 mei	klankbordgroep
7 mei	stukken openbaar en start inspraak
mei	eventueel klankbordgroep
mei	openbare informatiebijeenkomst
23 mei	voorrunde gemeenteraad
11 juni	einde inspraak
20 juni	raadsbehandeling vaststellen eindrapportage definitiefase en start ontwerpfase

Middelen en dekking

Het budget dat voor deze fase nodig is, is:

€ 180.000 Euro voor verdere uitvoering van het plan;

€ 50.000 Euro voor het maken van PvE en het VO door de architect.

De dekking voor het eerste deel van het budget kan gevonden worden in de grondexploitatie.

De architect wordt betaald door gemeente, WsW en DEKA maar vindt haar dekking – na definitieve contractering met de afnemers – in de opstalexploitatie.

Het besluit voor het aanstellen van de MFA-coördinator is reeds door het college genomen op 4 april.

Concept-besluit

1. Vaststellen van de eindrapportage definitiefase centrumontwikkeling vlek A en deze voorleggen aan de betrokkenen en aan de gemeenteraad;
2. Opdracht geven tot het vervolg en de raad voorstellen hiertoe een krediet beschikbaar te stellen van
 - a. € 180.000 ten behoeve van de verdere uitwerking en ten laste van de grondexploitatie en
 - b. € 50.000 ten behoeve van het maken van het Programma van Eisen (PvE) en Voorlopig Ontwerp (VO) ten laste van de opstalexploitatie. De voorfinanciering zal gebeuren voor 1/3 deel door de gemeenten, 1/3 deel door de Woningstichting Wormer en 1/3 deel door de DEKA-markt.

BIJLAGEN

- A. Eindrapportage definitiefase centrumontwikkeling vlek A met als bijlagen:
 1. Financiële analyse (VERTROUWELIJK)
 2. Verkeerskundig onderzoek
 3. Parkeeronderzoek
 4. Uitkomsten toetsronde
 5. Verslag benchmarking Olst en Borne
 6. Stedenbouwkundig Programma van Eisen
- B. Onderbouwing kredietaanvraag van € 180.000 voor de ontwerpfase vlek A